



Economie



Environnement



Habitat



Déplacement



Agriculture

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal
ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ

PLUi

**Etudes L111-8 du code
de l'Urbanisme**

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
Contexte de l'étude	5
La législation et son application sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté	5
Possibilité de dérogation	6
Secteur de projet n°1 : ZAE du Bois Cochin secteur de la Pidaie	8
Etat des lieux du site de projet	9
Site d'étude	9
Analyse paysagère et contexte environnemental	9
Risques et Nuisances	16
Présentation du projet	18
Vocation du site et choix des objectifs	18
Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité	21
Enjeux et préconisations	22
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations	22
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations	23
Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations	24
Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations	24
Secteur de projet n°2 – ZAE du Bois II	27
Etat des lieux du site de projet	28
Site d'étude	28
Analyse paysagère et contexte environnemental	29
Risques et Nuisances	35
Présentation du projet	36
Vocation du site et choix des objectifs	36
Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité	36
Enjeux et préconisations	37
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations	37
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations	39
Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations	40
Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations	40
Secteur de projet n°3 – ZAE Anjou Actiparc du Segréen	42
Etat des lieux du site de projet	43
Site d'étude	43
Analyse paysagère et contexte environnemental	43
Risques et Nuisances	51
Présentation du projet	52
Vocation du site et choix des objectifs	52
Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité	53
Enjeux et préconisations pour le secteur ouest	54
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations	54
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations	55

Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations	56
Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations	57
Enjeux et préconisations pour le secteur est	57
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations	57
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations	58
Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations	59
Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations	59
Secteur de projet n°4 – ZAE d'Etriché	61
Etat des lieux du site de projet	62
Site d'étude	62
Analyse paysagère et contexte environnemental	63
Risques et Nuisances	67
Présentation du projet	68
Vocation du site et choix des objectifs	68
Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité	68
Enjeux et préconisations	69
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations	69
Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations	70
Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations	71
Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations	72

PREAMBULE

Contexte de l'étude

La Communauté de Communes d'Anjou Bleu Communauté dispose de la compétence « PLU, document en tenant lieu et carte communale ». Celle-ci élabore son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Anjou Bleu Communauté est un « territoire d'industries », puisque presque 30 % des emplois générés sur le territoire sont directement liés à ce secteur. Fort de cet atout, la communauté de communes d'Anjou Bleu Communauté possède des atouts indéniables en matière de développement économique. Le PLUi entend donner les moyens au territoire de poursuivre son développement économique, l'objectif étant de créer les conditions favorables pour renforcer l'attractivité du territoire tout en préservant les spécificités et savoir faire.

Afin de répondre aux besoins de développement économique du territoire à moyen et long termes, la programmation économique de l'intercommunalité prévoit :

- Le confortement des zones d'activités structurantes et de proximité déjà viabilisées par le comblement du foncier disponible permettant l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, voire commerciales dans certains secteurs ciblés, en compatibilité avec le SCoT de l'Anjou Bleu ;
- La poursuite du développement de quelques zones artisanales de proximité ne disposant plus de capacités de densification. Il s'agira nécessairement d'extensions mesurées, qui ne pourront excéder 50 % de la surface existante à la date d'approbation du PLUi, afin de répondre aux besoins de l'artisanat local, non « délocalisable », uniquement.

Le scénario de développement démographique défini par le PLUi d'Anjou Bleu Communauté propose une croissance annuelle moyenne de 0.4 %. L'enjeu prioritaire du PLUi repose sur la répartition interne de cette programmation en adéquation avec l'armature du territoire, c'est-à-dire un confortement du poids résidentiel du pôle primaire de Segré / Sainte-Gemmes-d'Andigné et des pôles secondaires de Candé et Pouancé ainsi que des pôles relais de Combrée / Bel Air (Ombrée d'Anjou) / Noyant-la-Gravoyère (Segré-en-Anjou Bleu) et Saint-Martin-du-Bois (Segré-en-Anjou Bleu).

La présente étude porte sur l'extension des zones d'activités du Bois Cochin – La Pidaie à Ombrée d'Anjou et des ZAE de Bois II, de l'Actiparc/Ebeaupinière et d'Etriché à Segré-en-Anjou Bleu. Ces zones sont situées le long de la RD 775 (axe Angers – Rennes classée à grande circulation) et/ou de la RD771 (axe Laval – Saint Nazaire également classé à grande circulation).

La législation et son application sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté

Sur le territoire intercommunal, les routes RD775, RD771, et RD962 (ex-RN 162) constituent des routes classées à grande circulation (articles L 111-6 à L 111-10 du code de l'urbanisme). Ces axes routiers contournent les agglomérations de Segré, Nyoiseau, Noyant-la-Gravoyère (Segré-en-Anjou Bleu) mais également Bel Air et Pouancé (Ombrée d'Anjou).

Extraits des articles L 111-6 à L 111-10 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres »

routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

[Cette interdiction] ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. [...]

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Possibilité de dérogation

L'objectif recherché à travers ces articles vise à la maîtrise de la qualité des entrées de ville aux abords des voies à fort trafic. La constructibilité des espaces non urbanisés est subordonnée à trois conditions cumulatives :

- L'existence d'un PLU, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- L'existence dans ce PLU de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères, dont le législateur fixe une liste non exhaustive ;
- La justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères.

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain. L'étude concerne le site et pas uniquement les bandes inconstructibles et comprend :

- L'analyse des spécificités du site ;
- Les nuisances ;
- La sécurité ;
- La qualité architecturale ;
- La qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- Les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

La présente étude porte sur les sites de projet suivants :

- Secteur n°1 – Ombrée d'Anjou : ZAE du Bois Cochin secteur de la Pidaie (RD 771 et RD 775) ;

- Secteur n°2 – Segré-en-Anjou Bleu : ZAE du Bois II (RD 775) ;
- Secteur n°3 – Segré-en-Anjou Bleu : ZAE Anjou Actiparc du Segréen (RD 775) ;
- Secteur n°4 – Segré-en-Anjou Bleu : ZAE d'Etriché (RD 775).

Secteur de projet n°1 : ZAE du Bois Cochin
secteur de la Pidaie

Etat des lieux du site de projet

Site d'étude

Les parcelles concernées par le site d'étude se trouvent au nord-est du bourg de Pouancé en continuité de la ZAE du Bois Cochon au niveau du secteur de la Pidaie sur la commune nouvelle d'Ombree d'Anjou. Le site se trouve à la croisée de la RD 775 et de la RD 771.

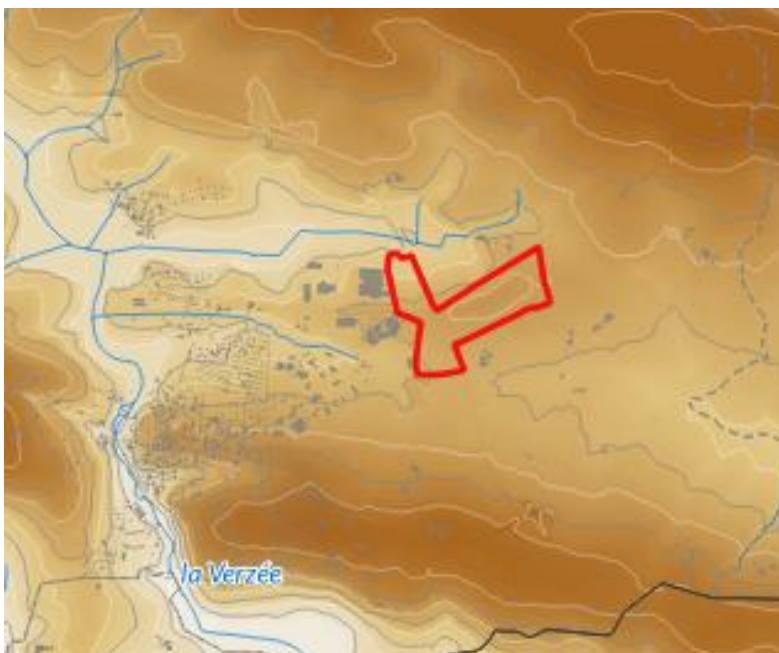
Les parcelles concernées par la marge de recul sont actuellement en prairie et culture céréalière. Dans le PLUi, ces mêmes parcelles sont couvertes par un zonage 1AUya (au Sud de la RD771 et à l'Ouest de la RD775), UYa (au nord de la RD 771) et 1AUyi (au Sud de la RD771 et à l'Est de la RD775 (zone dite du Bois Cochin)).



Analyse paysagère et contexte environnemental

Topographie

Le site d'étude se trouve sur un plateau bordé par les coteaux de la Verdée. Il se situe au niveau du point culminant du bourg de Pouancé. La topographie est faiblement marquée. On observe toutefois une légère pente vers le nord et l'est du secteur avec une pente moyenne d'environ 2%.

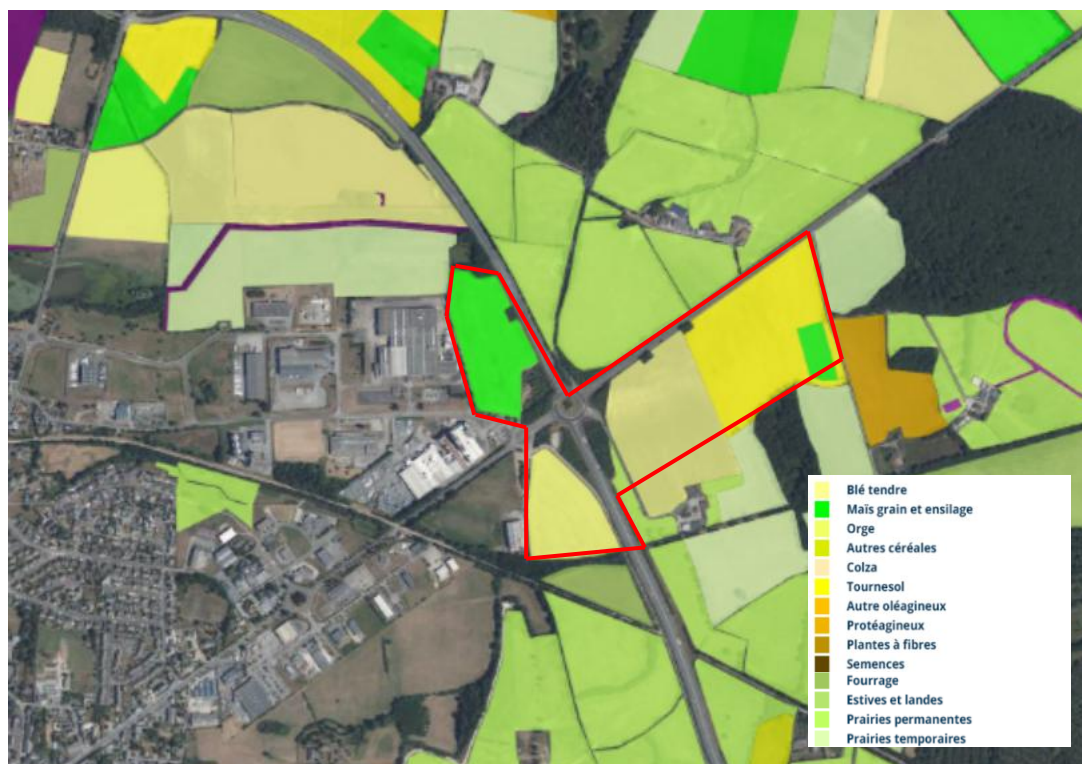


Pédologie

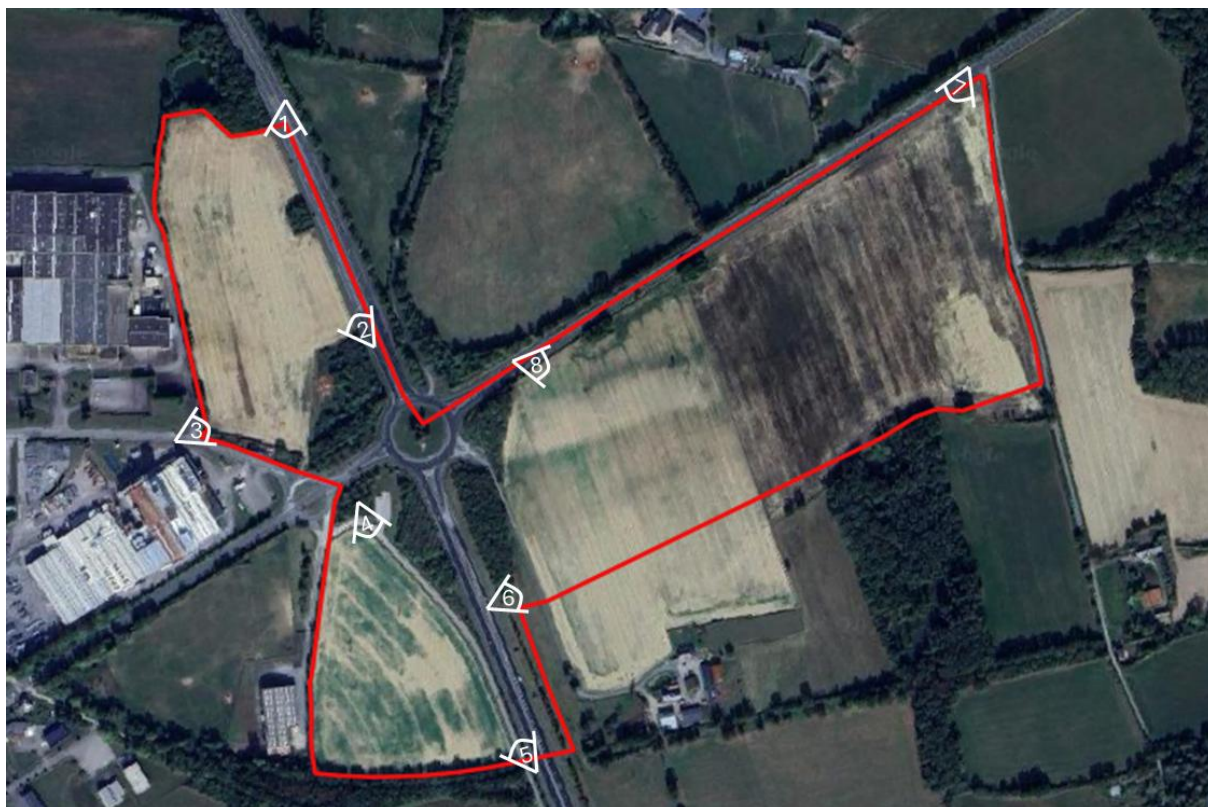
Le site d'étude se trouve sur l'Unité Cartographique de Sol « Sols des zones planes et concaves, des passées ondulées de schiste ardoisier d'Angers, occupés par le bocage, épais, limon sablo-argileux, hydromorphes, minoritairement lessivés, et peu acides » faisant partie de la famille des Brunisol-Rédoxisols. Ces sols sont fertiles mais partiellement engorgés une partie de l'année, ce qui peut être un problème pour l'agriculture.

Occupation des sols et paysage

Au sein du site d'étude, la majeure partie des parcelles sont des parcelles agricoles enregistrées au RPG 2023 en blé tendre d'hiver, orge d'hiver, tournesol, maïs ensilage et prairies temporaires. On retrouve également des délaissés routiers ayant été boisés tout autour du carrefour à sens giratoire permettant l'intersection entre la RD 775 et la RD 771. Ces petits espaces boisés sont composés de jeunes arbres feuillus multi spécifiques.



D'un point de vue paysager, le site présente des vues vers les espaces agro-naturels. Etant sur un promontoire, des vues s'ouvrent vers le grand paysage notamment vers le nord et le nord-ouest. Les bâtiments d'activités existants de la ZAE de la Pidaie sont également visibles lorsqu'on dirige notre regard vers l'ouest et le bourg de Pouancé.



Une entrée de ville marquée par la présence d'industries







Milieu naturel

Natura 2000

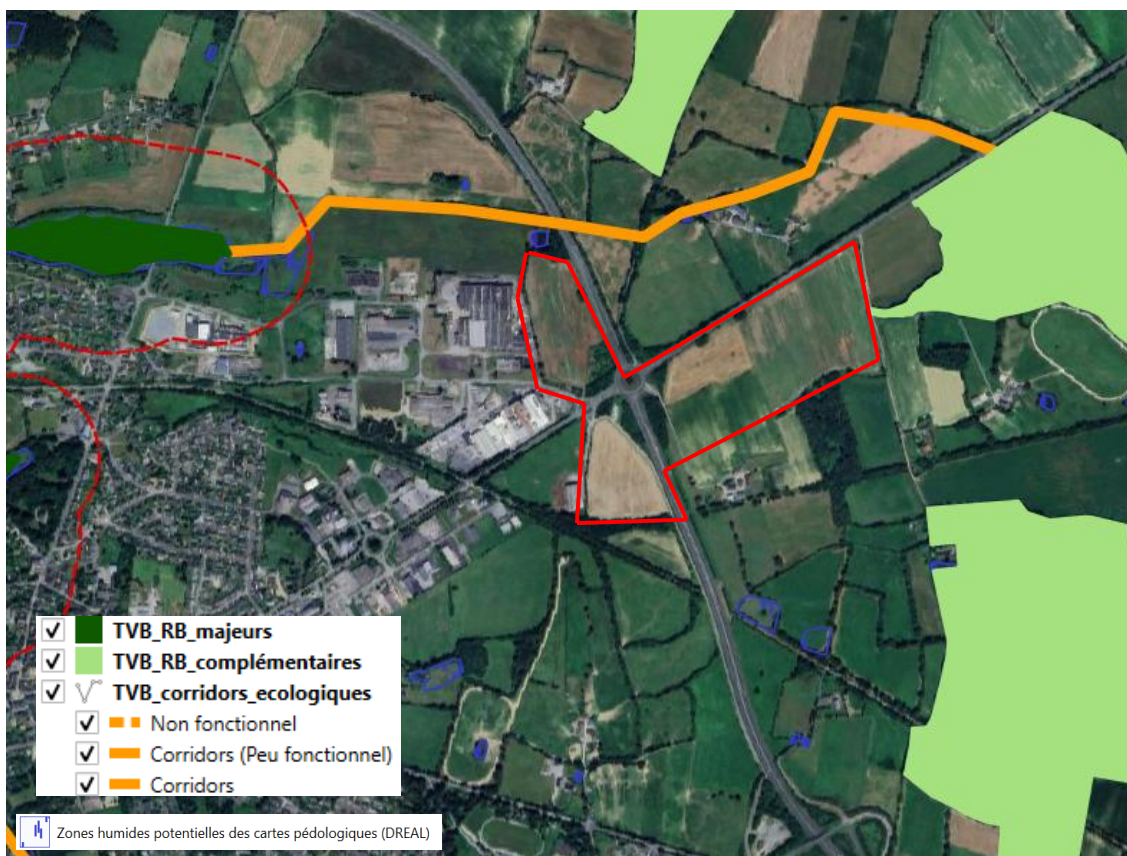
Aucun site Natura 2000 ne se trouve dans un périmètre de 20 km autour du site de projet. Le site Natura 2000 le plus proche est le site « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » se trouvant à 35 km à l'est du site d'étude.

ZNIEFF

Le site d'étude se trouve à moins de 2 km de deux ZNIEFF de type I que sont l'Etang de Saint-Aubin (520220041) et l'étang de Tresse (520014644).

Trame Verte et bleue

Le site de projet n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue du PLUi. Il se trouve toutefois à proximité d'un corridor et d'un réservoir complémentaire de biodiversité. De plus, les différents éléments que l'on retrouve au sein du site et sur ses abords comme les boisements ou les alignements d'arbres contribuent à la présence d'une trame verte locale support de biodiversité. La DREAL n'identifie aucune zone humide potentielle sur le site de projet.



Risques et Nuisances

Risques

Plusieurs risques sont recensés sur la commune (données issues de www.georisques.gouv.fr), néanmoins, le site apparaît peu exposé aux risques. En effet, aucun risque naturel et technologique n'est présent sur le site. Toutefois, à proximité immédiate du secteur de projet se trouvent deux ICPE et deux sites BASIAS.

Nuisances

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Conformément à la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, la DDT 49 a mis en ligne une cartographie des bruits sur le département (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=bb321afa-7bac-4c80-ac5e-80c1f0a19a5c>). Ces cartes de bruit réalisées à partir des indicateurs Lden 24h et Lden nuit montrent que la RD 775 est considérée comme un axe bruyant tandis que la RD 771 ne l'est pas. Cependant, ces deux voiries sont classées comme voies bruyantes de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n°2016-099 du 9 décembre 2016.

Légende

Limites communales



Limites départementales



Indicateur sur 24h (Lden - Route)

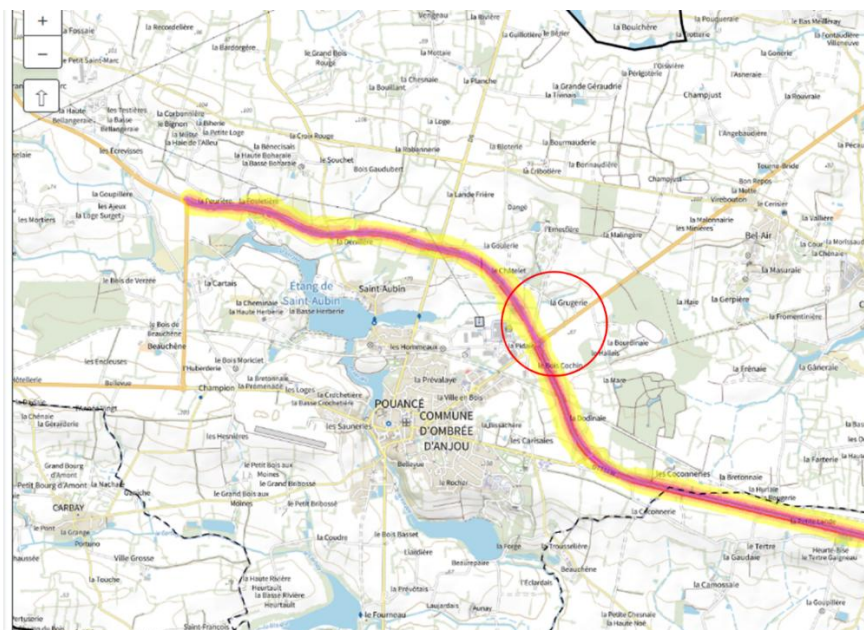
- de 55 à 60 Db
- de 60 à 65 Db
- de 65 à 70 Db
- De 70 à 75 Db
- >75 Db

Indicateur sur 24h (Lden)

- de 55 à 60 Db
- de 60 à 65 Db
- de 65 à 70 Db
- de 70 à 75 Db
- >75 Db

Plan IGN

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.



Pour rappel, ce classement des infrastructures de transports terrestres défini dans l'article L.571-10 du Code de l'Environnement attribue une largeur affectée par le bruit de part et d'autre d'une infrastructure en fonction des niveaux sonores de référence.

Dans ce contexte, les bâtiments situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 775 et de la RD 771, sont exposés au bruit des voies et sont donc soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

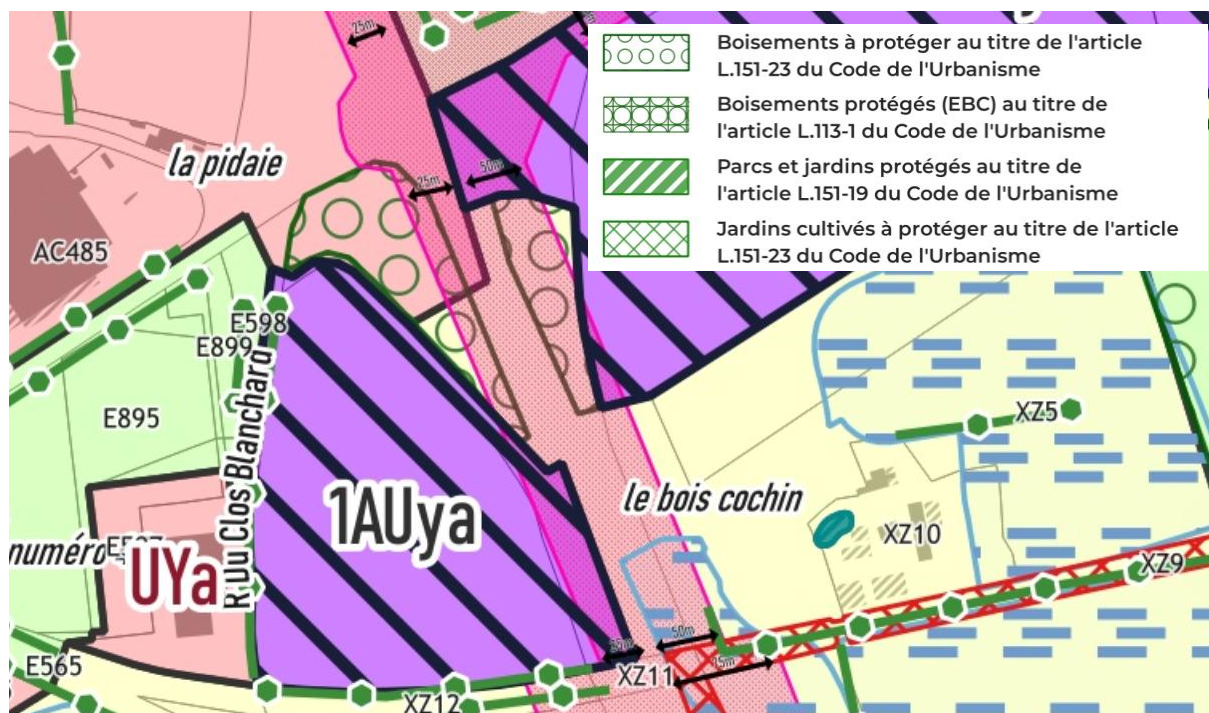
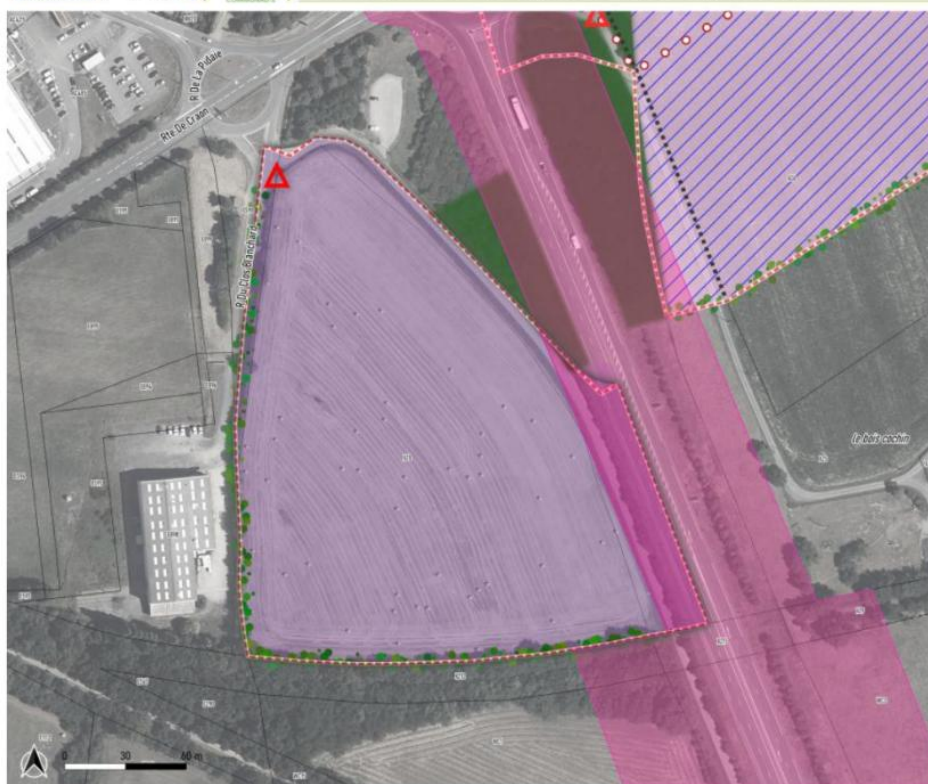
Présentation du projet

Vocation du site et choix des objectifs

Les sites, dans le cadre du PLU de Pouancé (2007), avaient fait l'objet de réflexions particulières d'aménagement conduisant notamment à retenir des dispositions particulières sur le plan de l'accessibilité, du verdissement, de la desserte...

Les 5 critères avaient alors été étudiés (les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages). Ces dernières ont permis la diminution des marges de recul à 50 m de l'axe et les principes généraux requis avaient été traduits dans une Orientation d'Aménagement de Programmation. Ces éléments avaient été repris tels quels dans le PLUi de l'ex-Communauté de Communes de la Région de Pouancé-Combrée ayant succédé au PLU de Pouancé.

Aujourd'hui, le PLUi d'Anjou Bleu Communauté vient également traduire ce projet dans deux OAP.



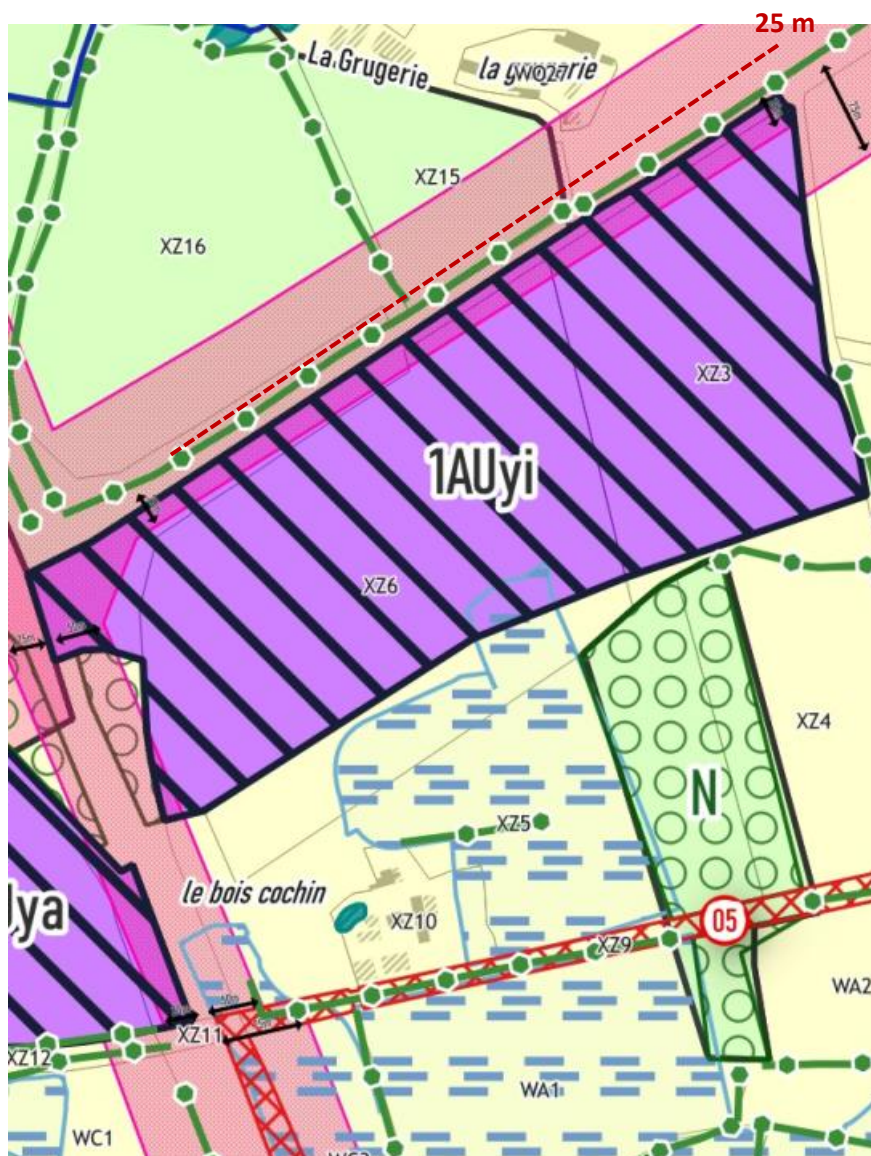


SECTEUR N° 35
Secteur du Bois Cochon
OAP en zone AU j : 0 lgts j : 14,43 ha

- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'activités mixtes
- Espace naturel
- Voie primaire à terme
- Haie paysagère à créer ou à préserver



Sources : Cadastre PCI01/2025,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Janvier 2026



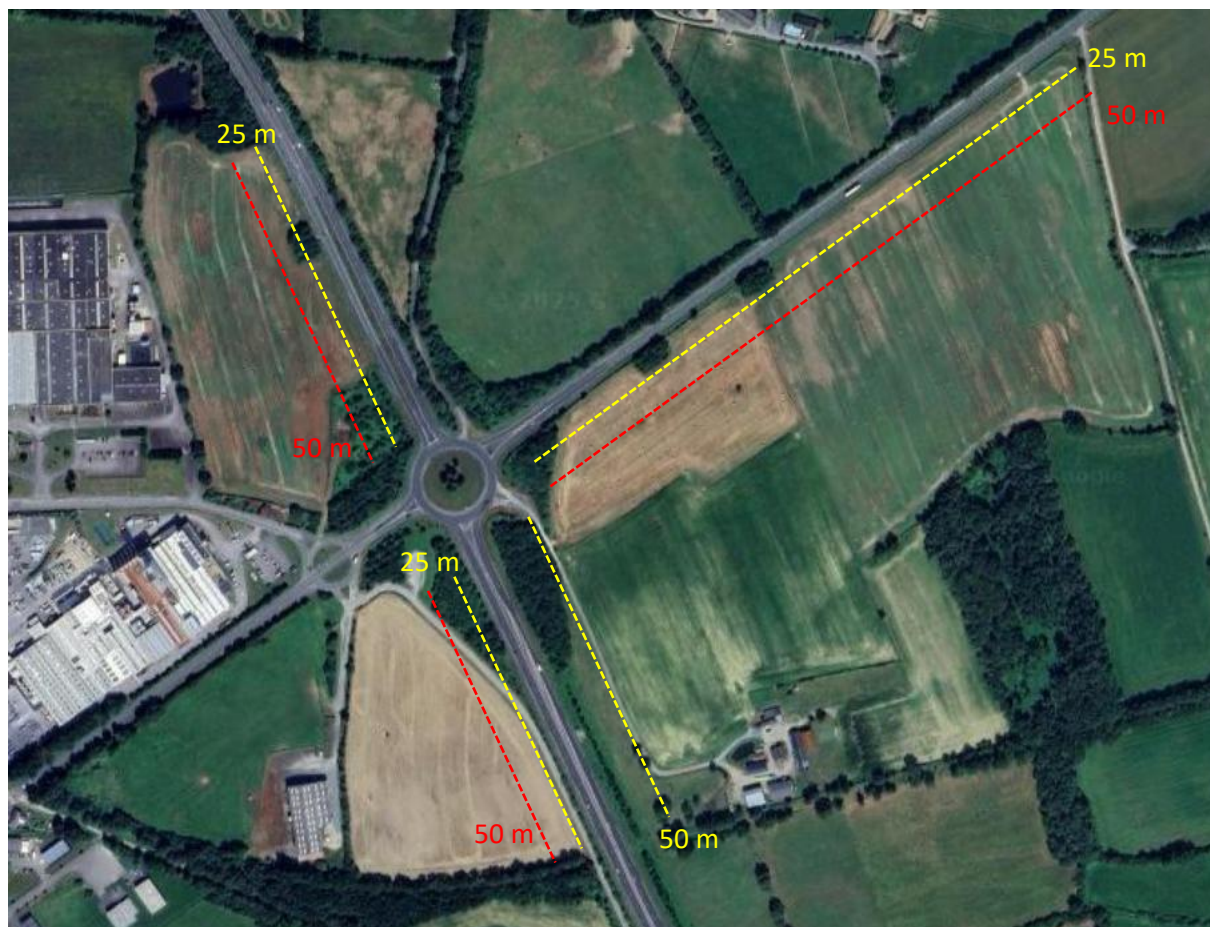
La marge de recul actuelle liée à la RD 775 et RD 771 est de 50 m. Cette marge implique une inconstructibilité sur une partie des parcelles concernées par le projet. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à 25 mètres à partir de l'axe de la RD 775 et de la RD 771 et de la conserver à 50 mètres uniquement sur le secteur Est du projet le long de la RD 775, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité

Le PLUi souhaite, dans un contexte de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation et d'optimisation foncière, réduire davantage ces marges de reculs par rapport à l'axe afin d'optimiser au mieux l'espace disponible au sein des zones UY et 1AUy et avoir la possibilité d'utiliser ces secteurs pouvant apparaître comme des délaissés.

Au regard du diagnostic établi et pour répondre aux ambitions de la collectivité, il apparaît approprié de réduire la marge d'inconstructibilité à 25 mètres sur les linéaires indiqués ci-dessus. Un traitement

qualitatif de la zone sera cependant indispensable pour assurer la bonne insertion du projet dans le paysage de l'axe et pour prendre en compte les risques et nuisances qui lui sont liés.



Enjeux et préconisations

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire d'assurer une bonne insertion paysagère du bâti dans le paysage notamment avec la position du site en entrée de ville de part et d'autre de la RD 775. Il est également important de garantir une cohérence architecturale entre le bâti existant sur le secteur de la Pidaie et les futures constructions. Il convient de souligner que la partie la plus au Nord du secteur d'étude s'inscrit au sein d'un paysage marqué par la présence industrielle (visibilité importante depuis la RD775 en contrebas des entreprises importantes que constituent TEIJIN ou TRIOWORLD par exemple).

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la cohérence architecturale entre le bâti existant et les nouvelles constructions en réglementant l'aspect extérieur des constructions. En effet, pour les façades, l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) sont interdits. Ce même règlement autorise le bardage en façade. Le règlement rappelle que d'une manière générale, les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure et doivent respecter des principes de simplicité, d'unité et d'harmonie.

Dans cette zone, les hauteurs et les emprises au sol ne sont pas règlementées. Il en va de même pour les toitures et les clôtures pour lesquelles le règlement est assez permissif. Toutefois, le règlement met en avant la possibilité d'un refus de permis en cas d'impact paysager et/ou architectural trop important.

Préconisations

- La zone sera uniquement destinée à accueillir des activités artisanales et/ou industrielles. Au sein de la zone 1AUyi dite du Bois Cochin, les activités logistiques sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le prolongement d'activités économiques industrielles locales ou s'implantant à proximité.
- Une densité des activités économiques sera recherchée.
- Les emplacements de stationnement seront partagés pour limiter les surfaces utilisées.
- Dans un but d'insertion paysagère, les couleurs du bâti ainsi que sa forme et sa volumétrie seront sobres et discrètes.
- Les éléments techniques (aérations, tuyaux, etc.) devront être intégrés à la structure du bâtiment afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.
- L'implantation et les techniques architecturales bioclimatiques (isolation, etc.) sont encouragées.
- Les évolutions bâties devront être anticipées pour garantir un développement optimal de la zone d'activité, sans dégradation du paysage au sein duquel elle s'implante.
- Les façades principales orientées vers la RD 771 et la RD 775 devront plus particulièrement constituer un ensemble harmonieux et sobre.

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de préserver voire d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville notamment en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et en valorisant le patrimoine végétal existant et en le renforçant.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la valorisation du patrimoine végétal et son renforcement en visant à limiter l'imperméabilisation. En effet, le règlement écrit impose que « les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives ». Il limite l'imperméabilisation des sols en précisant que tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées...) et en recommandant plus généralement l'utilisation de surfaces perméables favorisant ainsi la présence de la végétation.

Le schéma d'OAP assure également la préservation des éléments boisés existants en protégeant les haies en frange urbaine et en protégeant ou en excluant les espaces boisés présents aux abords du carrefour à sens giratoire. Ce même schéma s'assure de la création de haies paysagères en bordures des secteurs à urbaniser.

Préconisations

- Les boisements présents sur le secteur de projet seront préservés et complétés à la fois le long de la RD 771 mais également sur le secteur nord, le long de la RD 775. L'aménagement paysager sera

constitué en alternance de boisements ponctuels et banquettes végétales en conservant les fenêtres visuelles sur le site.

- Les haies et alignements d'arbres présents sur le secteur seront maintenus et densifiés au besoin.
- Des arbres d'essences locales seront également plantés sur le site pour créer des îlots de fraîcheur. Les espèces invasives sont proscrites.
- Les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact.
- Afin de préserver la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, des franges paysagères seront créées au sud et à l'est du secteur « Le Bois Cochin ».

Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de limiter l'exposition aux nuisances sonores des futurs occupants de la ZAE liées à la RD 775 et la RD 771 mais également limiter les nuisances liées aux activités économiques au sein de la ZAE.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit vise à limiter l'exposition aux nuisances sonores de la RD 775, de la RD 771 et des activités économiques aussi bien des futurs occupants de la ZAE que des riverains en rappelant les obligations réglementaires dans les secteurs soumis au bruit.

Préconisations

- Les bâtiments seront conçus de manière à isoler au maximum du bruit des RD 771 et 775.
- L'implantation des bâtiments sera réfléchie pour atténuer les nuisances sonores en cœur de zone.

Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de sécuriser les accès au site aussi bien pour la voiture que pour les liaisons douces. Ces accès se font par les voiries existantes mais également avec la voie cyclable au sud du secteur de projet (projet de voie verte Pouancé – Chazé-Henry réutilisant l'ancienne voie ferrée inscrit au PLUi (emplacement réservé) et figurant au SR3V Pays de la Loire). Il est également nécessaire de sécuriser les mobilités au sein du site d'étude.

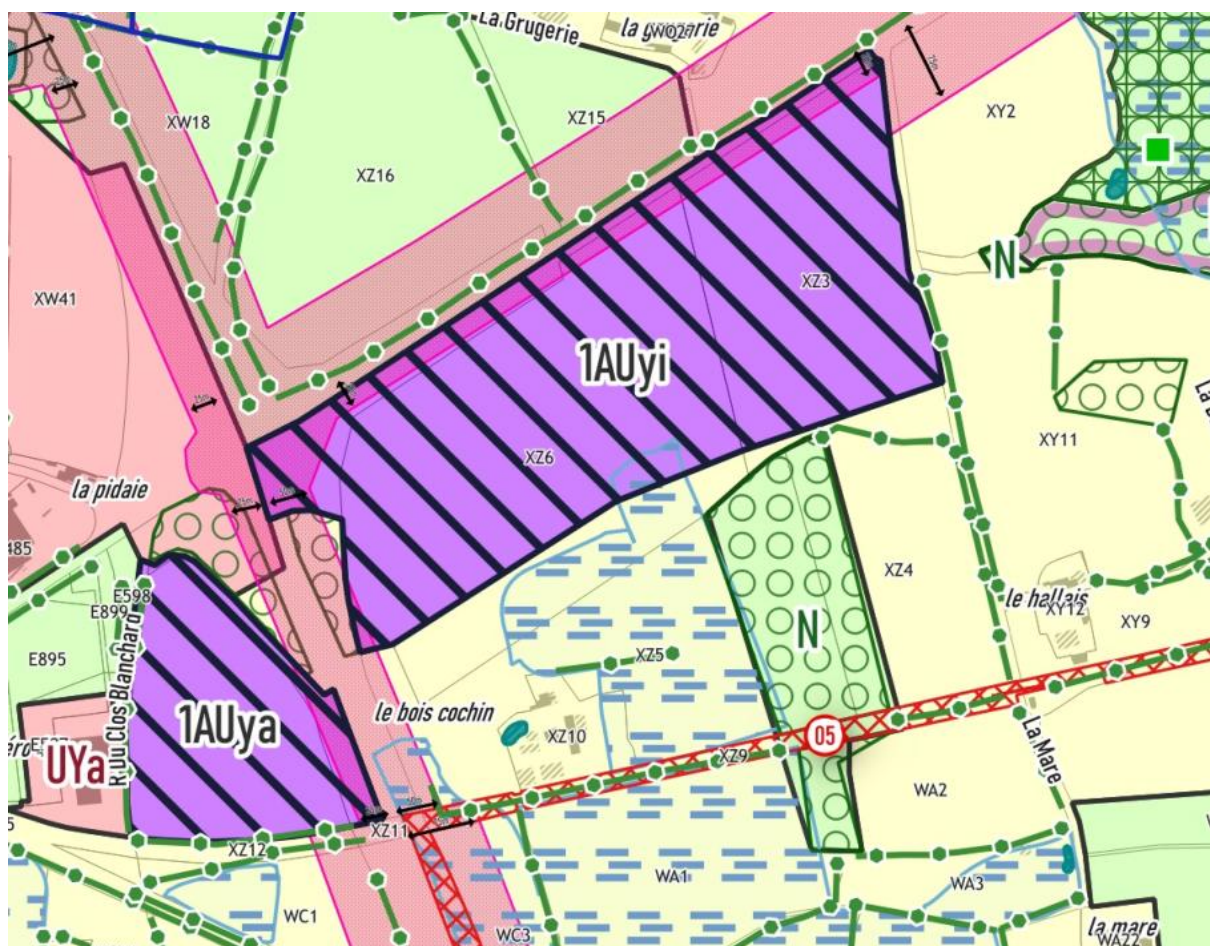
Prise en compte des enjeux

Par son emplacement, le site d'étude répond en partie à la prise en compte de la sécurité notamment grâce aux différentes voiries secondaires existantes donnant sur des carrefours à sens giratoire assurant ainsi un accès sécurisé aux RD 775 et RD 771 pour les véhicules motorisés. La présence d'une potentielle future voie verte au sud des deux secteurs ouverts à l'urbanisation (future voie verte connectée à la voie verte Segré-Pouancé existante) assure également un accès sécurisé par une voie en site propre pour les mobilités douces au site d'étude.

Le schéma d'OAP favorise également la sécurité par l'identification d'accès aux futures zones économiques à partir des voiries secondaires.

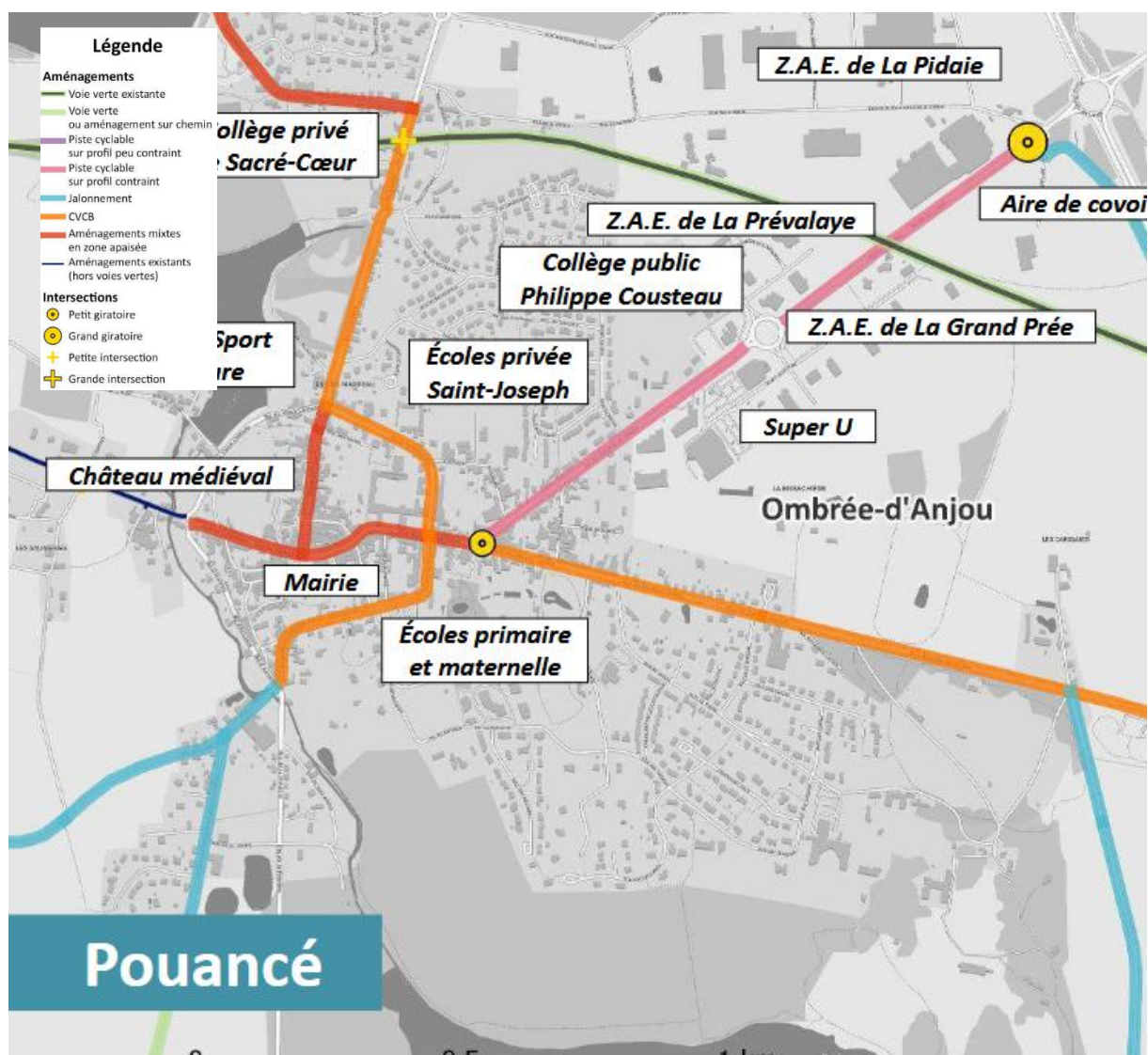
Préconisations

- L'accès direct à la RD 771 est proscrit. Les différents secteurs du site de projet global seront accessibles via des voiries secondaires où la vitesse est réduite par rapport aux RD qui supportent une circulation à grande vitesse.
- Des accès aux zones d'activité pourront être créés directement depuis la voie cyclable au sud (voie verte Segré – Pouancé avec définition d'un emplacement réservé pour création d'une voie verte potentielle entre Segré et Chazé-Henry / aménagement permettant d'éviter le rondpoint de la route de Laval à l'intersection des RD775 et RD771) afin d'assurer la sécurité des cyclistes et piétons. Des aménagements adaptés seront mis en place au sein des secteurs afin d'assurer cette même sécurité (voirie partagée, voies cyclables, emplacements vélo...).



Extrait du règlement graphique

Pour les deux secteurs situés à l'Ouest de la RD775, les accès modes doux seront facilités par des voies secondaires existantes et aisément aménageables (programmation court terme au schéma directeur cyclable de l'EPCI validé en 2024)



Extrait du schéma directeur cyclable d'ABC

Secteur de projet n°2 – ZAE du Bois II

Etat des lieux du site de projet

Site d'étude

Les parcelles concernées par le site d'étude se trouvent au sud-ouest de la commune déléguée de Noyseau en limite de la commune déléguée de Noyant-la-Gravoyère au sein de la ZAE Bois II sur la commune nouvelle de Segré-en-Anjou Bleu. Le site se trouve de l'autre côté de la RD 775 par rapport au bourg de Noyant-la-Gravoyère.

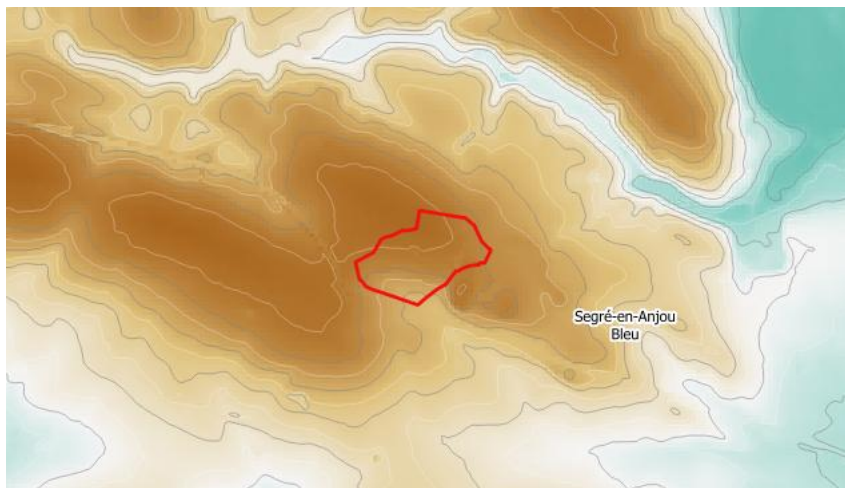


Les parcelles concernées par la marge de recul sont actuellement en prairie. Elles sont inscrites au sein du périmètre de la zone d'activités dite de Bois II, créée au niveau du rondpoint de Noyant-la-Gravoyère, au cours des années 2000 en parallèle de l'avancement de la mise à 2*2 voies de l'axe Angers – Rennes (RD775). Cette zone, géographiquement dissociée de centralités urbaines, est destinée à recevoir des activités susceptibles de générer des nuisances (centrales à béton, transporteur...). Dans le projet de PLUi, ces parcelles sont couvertes par un zonage UYa.

Analyse paysagère et contexte environnemental

Topographie

Le site d'étude se trouve sur l'extrémité est du Massif armoricain sur les pentes donnant sur la vallée de l'Oudon. Au sein du site d'étude la topographie est visible avec une pente visible nord-sud d'une moyenne de 5%. Le site est donc en surplomb par rapport à la RD 775.



Pédologie

Le site d'étude se trouve sur l'Unité Cartographique de Sol « Sols des versants à pentes moyennes à fortes des plissements gréseux armoricains, occupés par un bocage d'élevage ; peu épais, limon sablo-sableux à limon argilo-sableux, peu acides minoritairement hydromorphes » faisant partie de la famille des Brunisols. Ces sols sont fertiles et favorables à l'agriculture.

Occupation des sols et paysage

Au sein du site d'étude, en dehors des parcelles concernées par l'entreprise de centrale à béton, on retrouve des parcelles agricoles enregistrées au RPG 2023 en tant que prairies permanentes et prairies temporaires. Le long de la RD 775 en bas du site d'étude se trouve une voirie de desserte pour la ZAE Bois II.



NB : la carte d'occupation du sol ci-dessus est à nuancer au regard de projets récents réalisés sur cette zone d'activités. A date, la quasi-totalité de la zone est commercialisée ou bâtie.

D'un point de vue paysager, le site présente des vues vers les espaces agro-naturels au sud du secteur de projet. Etant en hauteur par rapport au reste de la vallée de l'Oudon, des vues s'ouvrent vers le grand paysage notamment vers le sud et l'est. Une covisibilité importante existe entre la RD 775 et le site d'étude. Les bâtiments existants sont notamment visibles depuis la RD 775, la zone étant située sur un coteau schisteux légèrement plus haut que la RD 775.

Le chevalement des mines de fer de Bois II se situe à proximité de la zone et constitue un marqueur paysager important. Ce site identitaire et patrimonial se situe également plus haut que la RD775.







Milieu naturel

Natura 2000

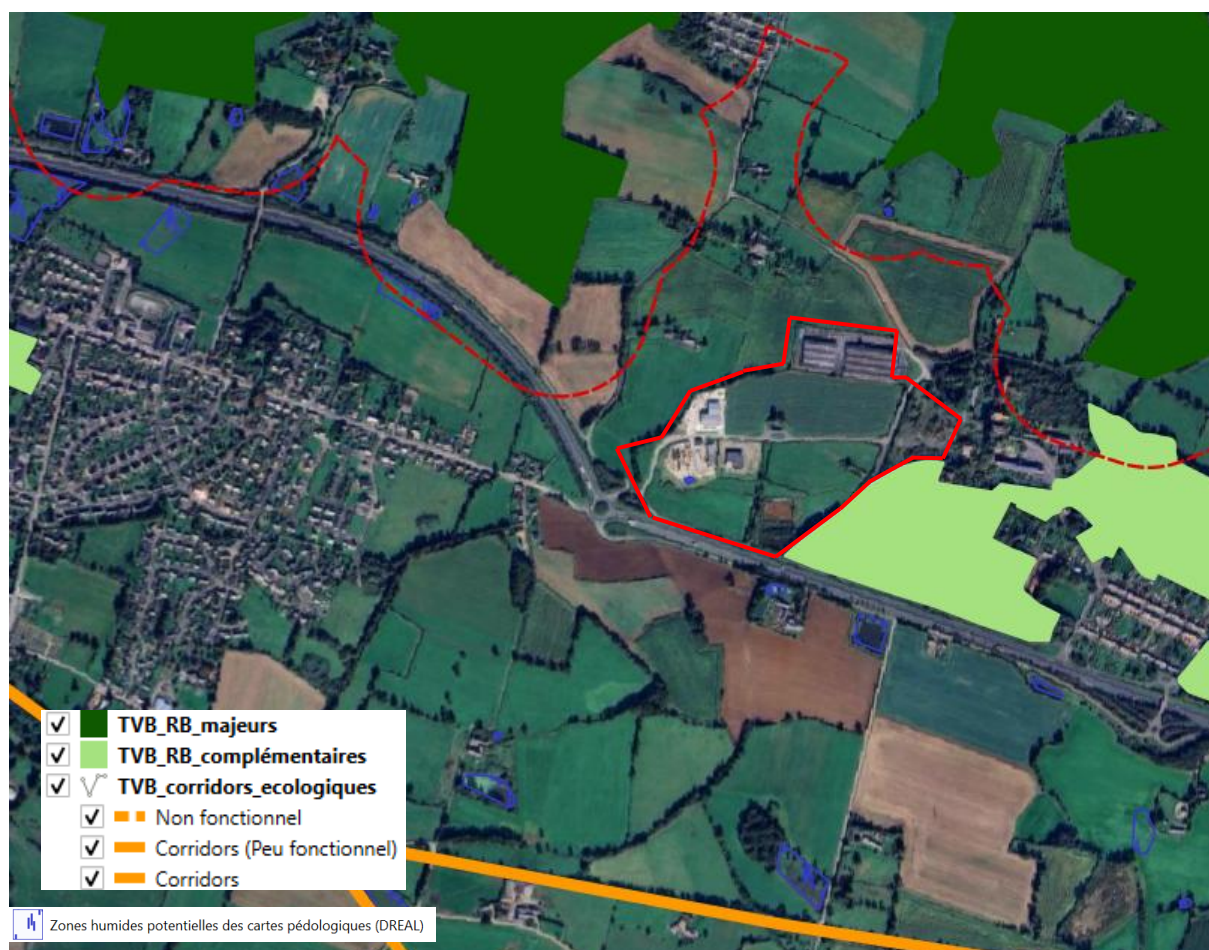
Un seul site Natura 2000 se trouve à environ 20 km du secteur de projet. Il s'agit de la ZSC des « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ».

ZNIEFF

Le site d'étude se trouve à moins de 2 km d'une ZNIEFF de type I et d'une ZNIEFF de type II que sont respectivement le Ruisseau de Misengrain et ses étangs (520220057 et 520220045). Ces ZNIEFF se trouvent au nord du site d'étude dans une vallée parallèle à celle du site de projet.

Trame Verte et bleue

Le site de projet n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue du PLUi. Il se trouve toutefois à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité complémentaire lié à la présence du boisement à l'est du site d'étude. Ces coteaux schisteux sur lesquels une végétation spontanée a pris place entourent les mines de fer et d'ardoise de Bois II et le site dit de « Centrale 7 ». De plus, les différents éléments que l'on retrouve au sein du site comme les haies et les bassins de rétention contribuent à la présence d'une trame verte et bleue locale support de biodiversité.



Risques et Nuisances

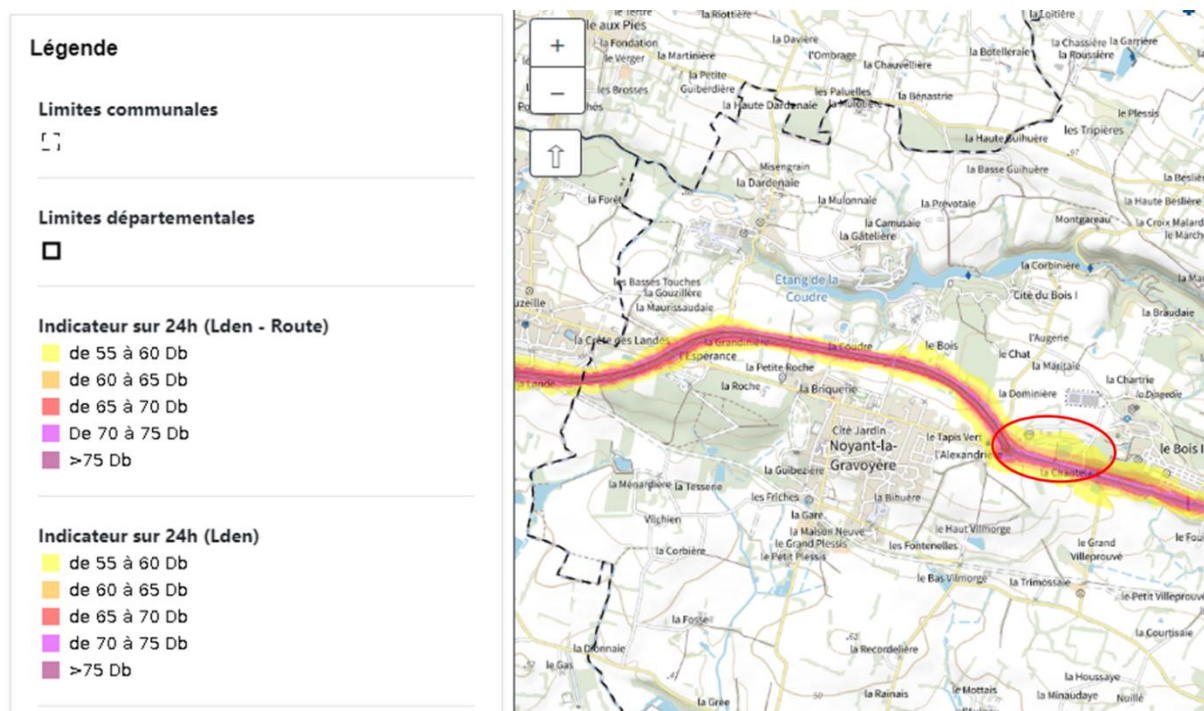
Risques

Plusieurs risques sont recensés sur la commune (données issues de www.georisques.gouv.fr), néanmoins, le site apparaît peu exposé aux risques. En effet, seul un risque moyen de retrait gonflement des argiles est présent sur le site d'étude. Aucun autre risque naturel et technologique n'est identifié au sein du site. Toutefois, à proximité du secteur de projet se trouvent deux ICPE et un site BASIAS.

Nuisances

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Conformément à la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, la DDT 49 a mis en ligne une cartographie des bruits sur le département (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=bb321afa-7bac-4c80-ac5e-80c1f0a19a5c>). Ces cartes de bruit réalisées à partir des indicateurs Lden 24h et Lden nuit montrent que la RD 775 est considérée comme un axe bruyant. La RD 775 est également classée comme voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n°2016-099 du 9 décembre 2016.



Pour rappel, ce classement des infrastructures de transports terrestres défini dans l'article L.571-10 du Code de l'Environnement attribue une largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre d'une infrastructure en fonction des niveaux sonores de référence.

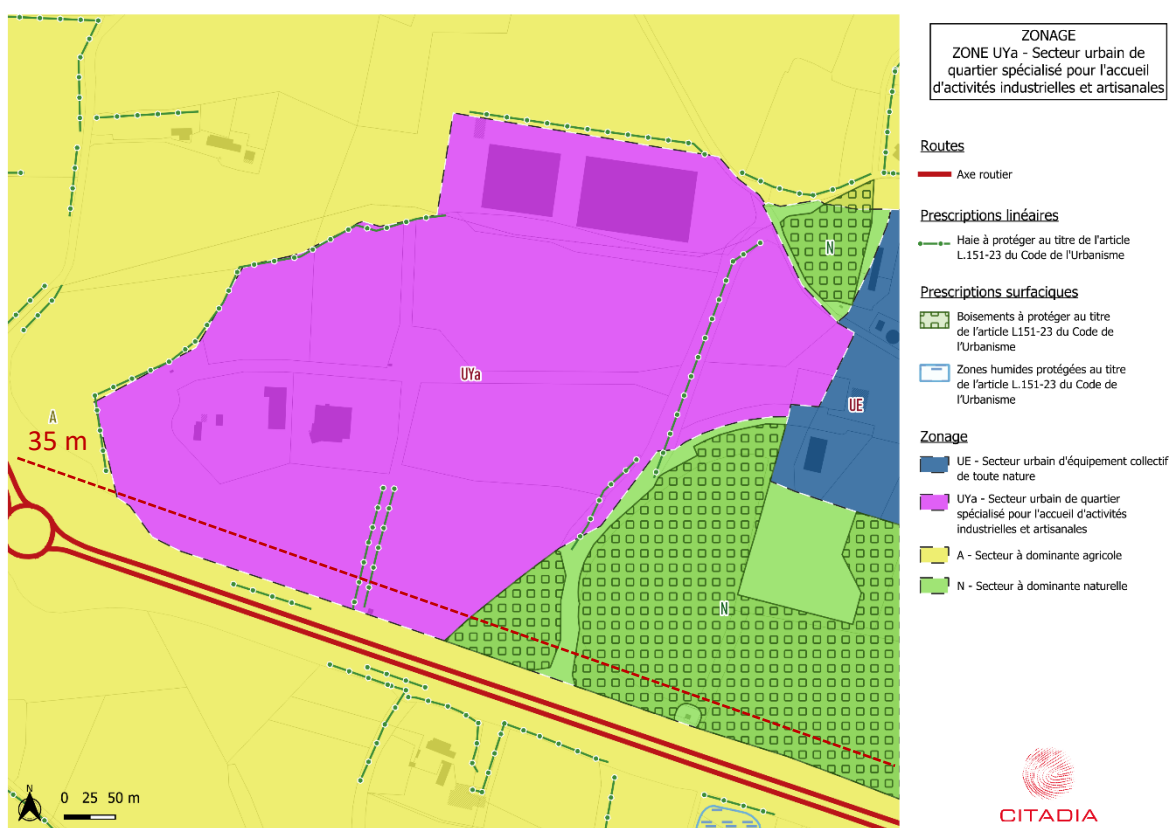
Dans ce contexte, les bâtiments situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 775, sont exposés au bruit des voies et sont donc soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

Présentation du projet

Vocation du site et choix des objectifs

Le site de projet se situe dans un secteur particulier marqué par la présence d'une ancienne mine. Dans ce contexte à caractère industriel, se sont déjà implantées plusieurs entreprises. Le projet consiste en la densification / optimisation de la zone avec l'implantation de nouvelles activités industrielles et/ou artisanales.

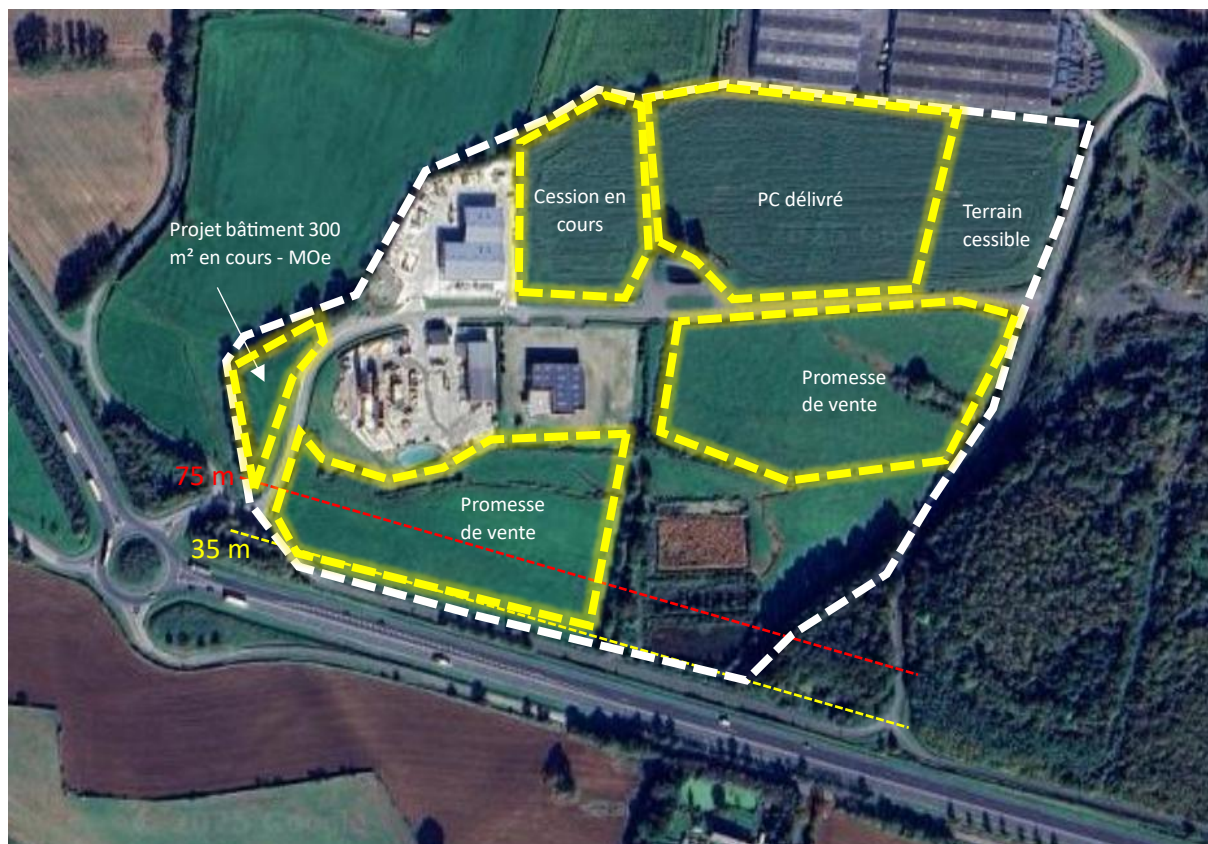
La marge de recul actuelle liée à la RD 775 est de 75 m. Cette marge implique une inconstructibilité sur une partie des parcelles concernées par le projet. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à **35 mètres** à partir de l'axe de la RD 775, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité

Anjou Bleu Communauté souhaite dans un contexte de ZAN et de limitation de l'artificialisation réduire davantage ces marges de recul par rapport à l'axe afin d'optimiser au mieux l'espace disponible au sein des zones UYa et avoir la possibilité de densifier ces secteurs.

Au regard du diagnostic établi et pour répondre aux ambitions de la collectivité, il apparaît approprié de réduire la marge d'inconstructibilité à **35 mètres**. Un traitement qualitatif de la zone sera cependant indispensable pour assurer la bonne insertion du projet dans le paysage de l'axe et pour prendre en compte les risques et nuisances qui lui sont liés.



Enjeux et préconisations

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire d'assurer une bonne insertion paysagère du bâti dans le paysage notamment avec la position du site en frange entre la RD 775 et le reste de la ZAE du Bois II. Il est également important de garantir une cohérence architecturale entre le bâti existant sur la ZAE et les futures constructions. Il convient de souligner le caractère résolument industriel de la zone (passé minier visible (puits, chevalement...) comme actuel (centrale à béton, hangars de stockage, atelier de mécanique agricole...))

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la cohérence architecturale entre le bâti existant et les nouvelles constructions en réglementant l'aspect extérieur des constructions. En effet, pour les façades, l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) sont interdits. Ce même règlement autorise le bardage en façade. Le règlement rappelle que d'une manière générale, les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure et doivent respecter des principes de simplicité, d'unité et d'harmonie.

Dans cette zone, les hauteurs et les emprises au sol ne sont pas règlementées. Il en va de même pour les toitures et les clôtures pour lesquelles le règlement est assez permissif. Toutefois, le règlement met en avant la possibilité d'un refus de permis en cas d'impact paysager et/ou architectural trop important.

Préconisations

- La zone sera uniquement destinée à accueillir des activités artisanales et/ou industrielles.
- Une densité des activités économiques sera recherchée.
- Les emplacements de stationnement veilleront à être partagés pour limiter les surfaces utilisées.
- Dans un but d'insertion paysagère, les couleurs du bâti ainsi que sa forme et sa volumétrie seront sobres et discrètes. L'implantation et les volumes du bâti devront s'adapter à la topographie en pente du site.
- Les éléments techniques (aérations, tuyaux, etc.) seront être intégrés à la structure du bâtiment afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.
- L'implantation et les techniques architecturales bioclimatiques (isolation, etc.) sont encouragées.
- Les évolutions bâties seront anticipées pour garantir un développement optimal de la zone d'activité, sans dégradation du paysage au sein duquel elle s'implante.
- Les façades principales orientées vers la RD 775 devront plus particulièrement constituer un ensemble harmonieux et sobre.
- Lorsqu'un projet sera plus défini, il sera recommandé de réaliser une OAP sur le secteur afin d'identifier des principes paysagers, de desserte, de volumétrie...

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations

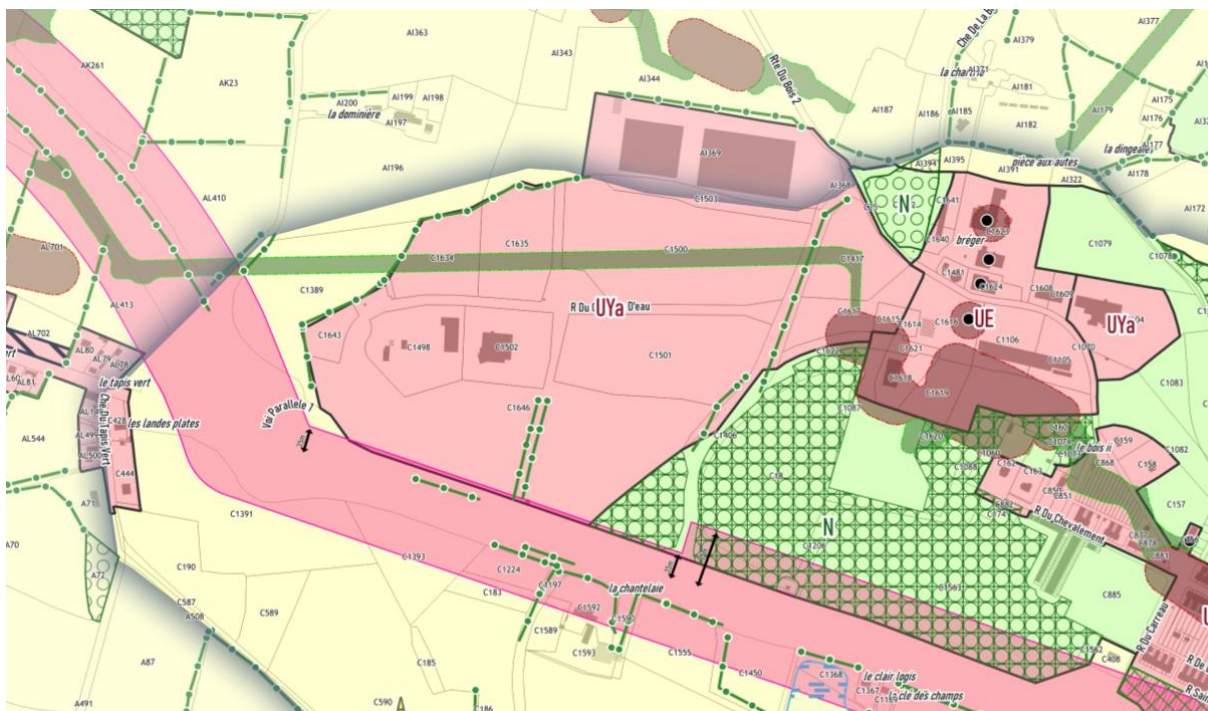
Enjeux

Il est nécessaire de préserver voire d'améliorer la qualité paysagère de la frange urbaine ayant un effet vitrine par rapport au reste de la ZAE notamment en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et en valorisant et en renforçant le patrimoine végétal existant.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la valorisation du patrimoine végétal et son renforcement en visant à limiter l'imperméabilisation. En effet, le règlement écrit impose que « les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives ». Il limite l'imperméabilisation des sols en recommandant l'utilisation de surfaces perméables favorisant ainsi la présence de la végétation.

Le règlement graphique protège les haies présentes au sein du site d'étude au titre de l'article L151-23 facilitant ainsi la protection des éléments boisés existants. Ces haies assurent une coupure visuelle est/ouest au sein du site permettant l'insertion paysagère des futurs bâtiments. Par ailleurs, l'ensemble des haies en franges de zones sont également identifiées et protégées dans le PLUi.



- Les bassins de rétention seront protégés par la mise en place de mesures de végétalisation.
- Les haies et alignements d'arbres présents sur le secteur seront maintenus et densifiés au besoin. Les éléments protégés par prescription graphique au PLUi le resteront.
- Des arbres d'essences locales seront également plantés sur le site pour créer des îlots de fraîcheur. Les espèces invasives sont proscrites.
- Les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact et pourront être réalisés en matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de limiter l'exposition aux nuisances sonores des futurs occupants de la ZAE liées à la RD 775 mais également limiter les nuisances liées aux activités économiques au sein de la ZAE.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit vise à limiter l'exposition aux nuisances sonores de la RD 775 et des activités économiques aussi bien des futurs occupants de la ZAE que des riverains en rappelant les obligations réglementaires dans les secteurs soumis au bruit.

Préconisations

- Les bâtiments seront conçus de manière à isoler au maximum du bruit de la RD 775.
- L'implantation des bâtiments sera réfléchie pour atténuer les nuisances sonores en cœur de zone.

Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de sécuriser les accès au site aussi bien pour la voiture que pour les liaisons douces. Il est également nécessaire de sécuriser les mobilités au sein du site d'études.

Prise en compte des enjeux

Par son emplacement, le site d'étude répond à la prise en compte de la sécurité routière notamment grâce aux aménagements existants. En effet, le site d'étude prend place le long d'une voirie de desserte créée lors de l'aménagement de la ZAE. Cette voirie assure une connexion sécurisée à la RD 775 par un carrefour à sens giratoire.

Préconisations

- L'accès direct à la RD 775 est proscrit.
- Le site de projet sera accessible via des voiries secondaires où la vitesse est réduite par rapport à la RD qui supporte une circulation à grande vitesse.

- Des aménagements adaptés seront mis en place au sein du site afin d'assurer la sécurité des cyclistes et des piétons (voirie partagée, voies cyclables, emplacements vélo...). Un aménagement type jalonnement est prévu depuis Bois II pour relier le parc Saint Blaise et la voie verte (côté Noyant) et un aménagement de type jalonnement puis CVCB (chaucidou) est programmé au schéma directeur cyclable d'ABC afin de sécuriser les flux modes doux depuis Bois II vers l'agglomération de Segré.

Secteur de projet n°3 – ZAE Anjou
Actiparc du Segréen

Etat des lieux du site de projet

Site d'étude

Les parcelles concernées par le site d'étude se trouvent à l'est de la commune déléguée de Nyoiseau, au nord de la commune déléguée de Sainte-Gemmes-d'Andigné et à l'ouest de la commune déléguée de Segré. Elles prennent place au sein de la ZAE Anjou Actiparc du Segréen, à l'extrémité ouest du bourg de Segré sur la commune nouvelle de Segré-en-Anjou Bleu. Le site se trouve séparé du bourg de Segré par l'Oudon et prend place le long de la RD 775. Il s'inscrit dans le cadre de l'aménagement des Anjou Actiparc, initiés par le Département de Maine-et-Loire dans les années 2000.

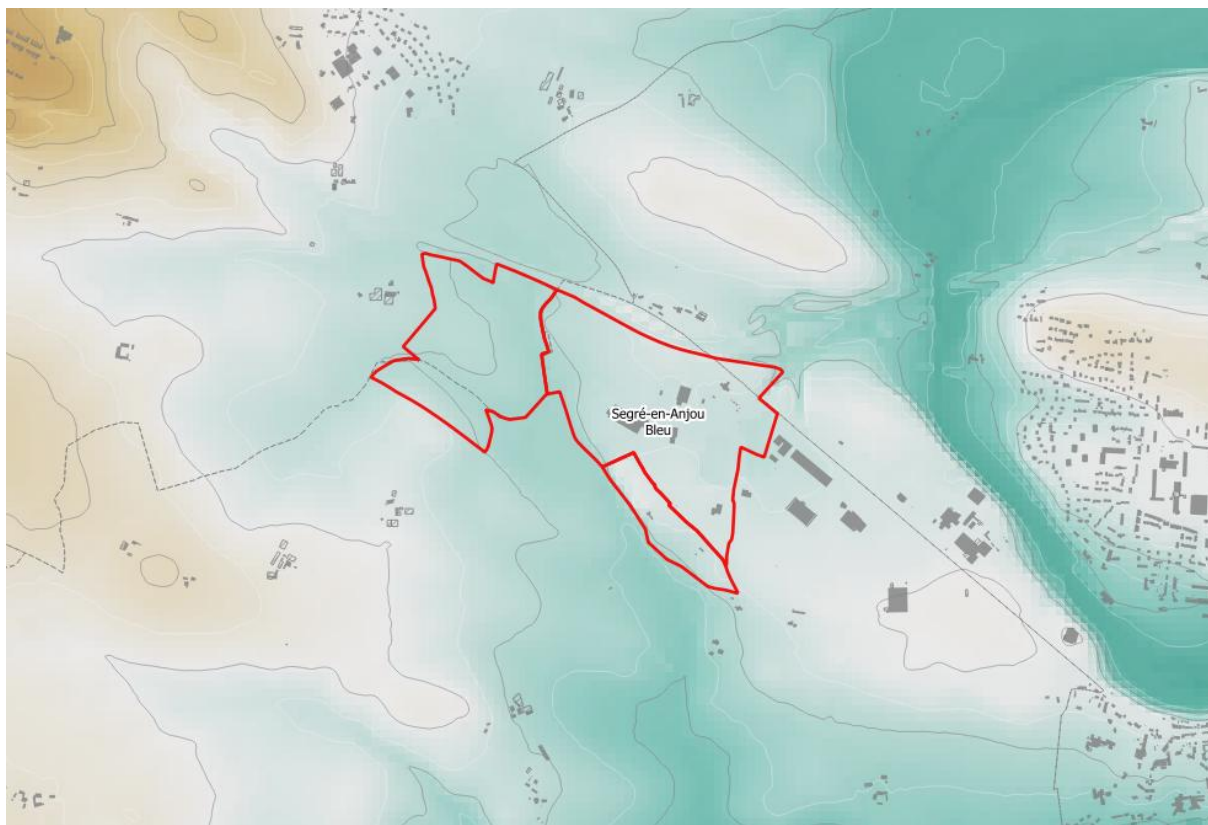


Les parcelles concernées par la marge de recul sont actuellement en prairie et culture céréalière ou en friche. Dans le projet de PLUi, ces parcelles sont couvertes par un zonage UYa (partie Est ci-dessous) ou 1AUYa (partie Ouest correspondant aux espaces non aménagés).

Analyse paysagère et contexte environnemental

Topographie

Le site d'étude prend place au sein de la vallée de l'Oudon au niveau d'une plaine agricole. Au sein du site d'étude, la topographie est très faible voire nulle avec une très légère pente en direction de l'est et du sud-est soit en direction de l'Oudon. Un deuxième point bas apparaît lié au ruisseau de l'Ebeaupinière. Les pentes sur le site d'étude sont très faibles car la pente moyenne est d'environ 2 % vers l'est. Ponctuellement, des pentes plus marquées sont présentes liées aux déblais et remblais des travaux de la RD 775 d'une part et au caractère encaissé du ruisseau de l'Ebeaupinière d'autre part.



Pédologie

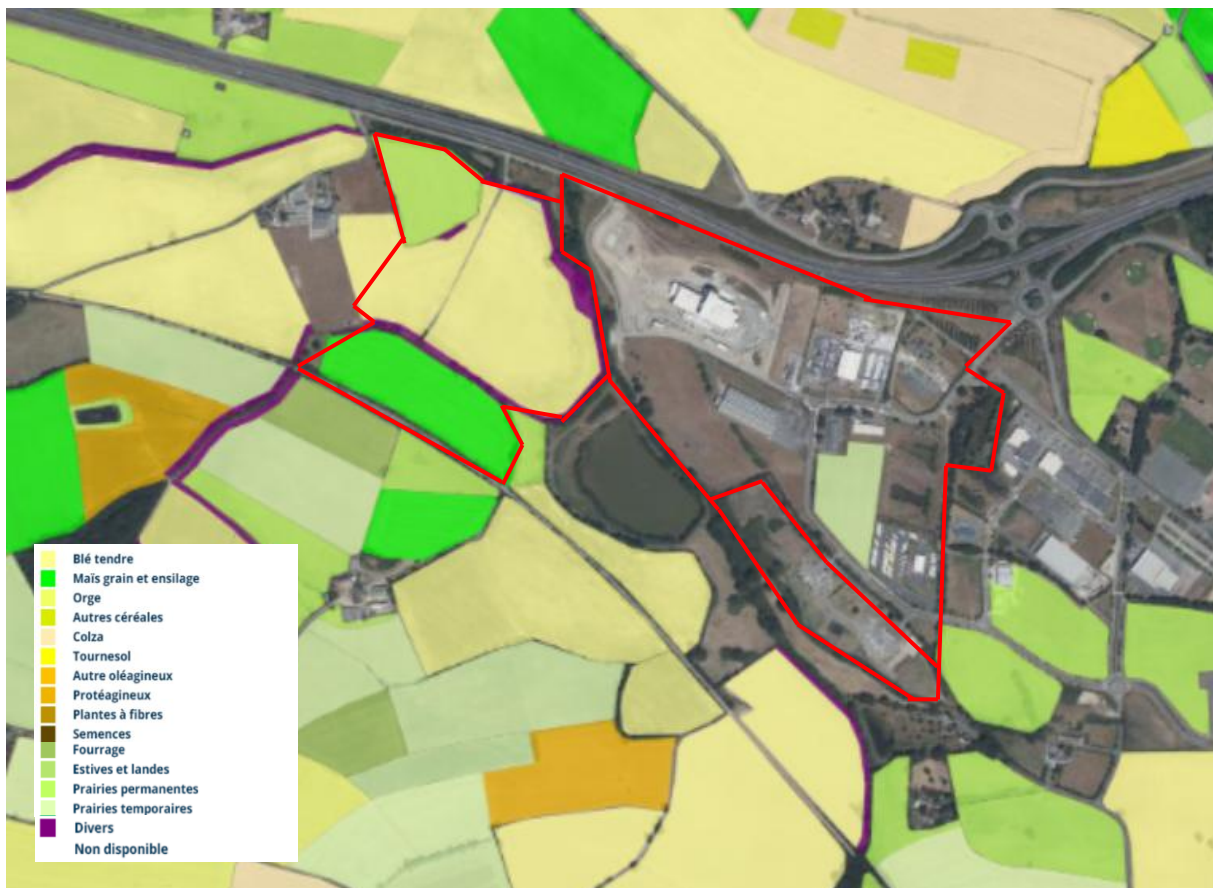
Au niveau du site d'étude le sol est constitué de deux unités de sols différentes :

- Sur la partie sud et est se trouvent des sols à pentes faibles, des passées ondulées de schiste ardoisier d'Angers, occupés par le bocage ; moyennement épais, limon sablo-argileux, très majoritairement hydromorphes, localement lessivés, et peu acides faisant partie de la catégorie des Brunisols-Rédoxisols.
- Sur la partie nord-ouest se trouve des sols des larges cuvettes en tête de vallées du nord-est, issus de placages sableux du pliocène, cultivés ; très épais, sableux et plus ou moins argileux, lessivés et hydromorphes, parfois caillouteux faisant partie des Luvisols-Rédoxisols.

Occupation des sols et paysage

Au sein du site d'étude, côté ouest, se trouvent des parcelles agricoles longées de haies bocagères enregistrées au RPG 2023, en tant que prairie permanente et production de blé tendre et maïs ensilage. Dans ce secteur, entre ces parcelles agricoles et la RD 775 se trouve une voirie de desserte ainsi que des espaces de nature constitués de prairies, de haies, et de bassins de rétention végétalisés.

Sur la partie est du site d'étude se trouve un espace complètement artificialisé comprenant plusieurs bâtiments d'activité.



D'un point de vue paysager, la partie ouest du site est peu visible car elle se trouve dans le point bas de la vallée, la topographie alentour est faible et des haies bocagères entourent le site. Elle n'est pas non plus visible depuis la RD 775 étant en amont car les espaces de nature (bassins de rétention végétalisés, haies et arbres de hautes tiges) séparent visuellement le site d'étude de la RD 775.

Pour la partie centrale, il existe une covisibilité importante entre la RD 775 et les bâtiments existants. Des portions de haies dissimulent en partie ces constructions.

Pour la partie ouest du site d'étude, un talus créé une séparation visuelle entre le reste de la zone d'activité et la RD 775.

Il convient de noter que l'Anjou Actiparc du Segréen a accueilli récemment une activité industrielle marquant le paysage d'entrée de ville Ouest de Segré : activité industrielle de hauteur importante marquant un repère dans le paysage depuis le rondpoint de Noyant-la-Gravoyère. Cette activité est implantée à plus de 75 m de l'axe de la RD 775 (cf. photo 7 par exemple).









Milieu naturel

Natura 2000

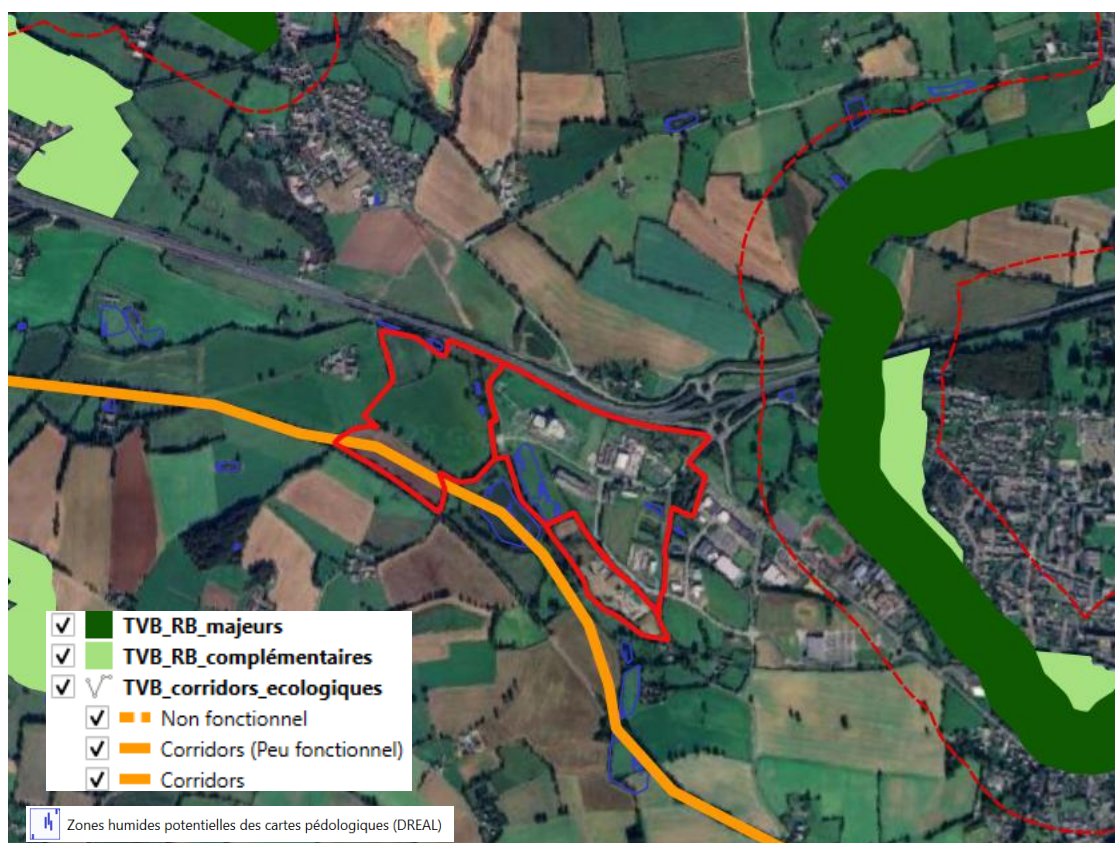
Un seul site Natura 2000 se trouve à environ 16 km du secteur de projet. Il s'agit de la ZSC des « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ».

ZNIEFF

Le site d'étude se trouve à moins de 2 km d'une ZNIEFF de type I et d'une ZNIEFF de type II que sont que sont respectivement le Ruisseau de Misengrain et ses étangs (520220057 et 520220045). Ces ZNIEFF se trouvent au nord du site d'étude dans une vallée parallèle à celle du site de projet.

Trame Verte et bleue

Le site de projet intersecte un corridor de la trame verte et bleue du PLUi. Ce corridor correspond à la voie verte Segré-Pouancé-Châteaubriant (ancienne voie ferrée réhabilitée par ABC en liaison douce structurante et touristique. Les haies bordant cette infrastructure ont été conservées). De plus, les différents éléments que l'on retrouve au sein du site comme les haies, les prairies les bassins de rétention contribuent à la présence d'une trame verte et bleue locale support de biodiversité. La DREAL identifie également plusieurs zones humides potentielles sur le secteur.



Risques et Nuisances

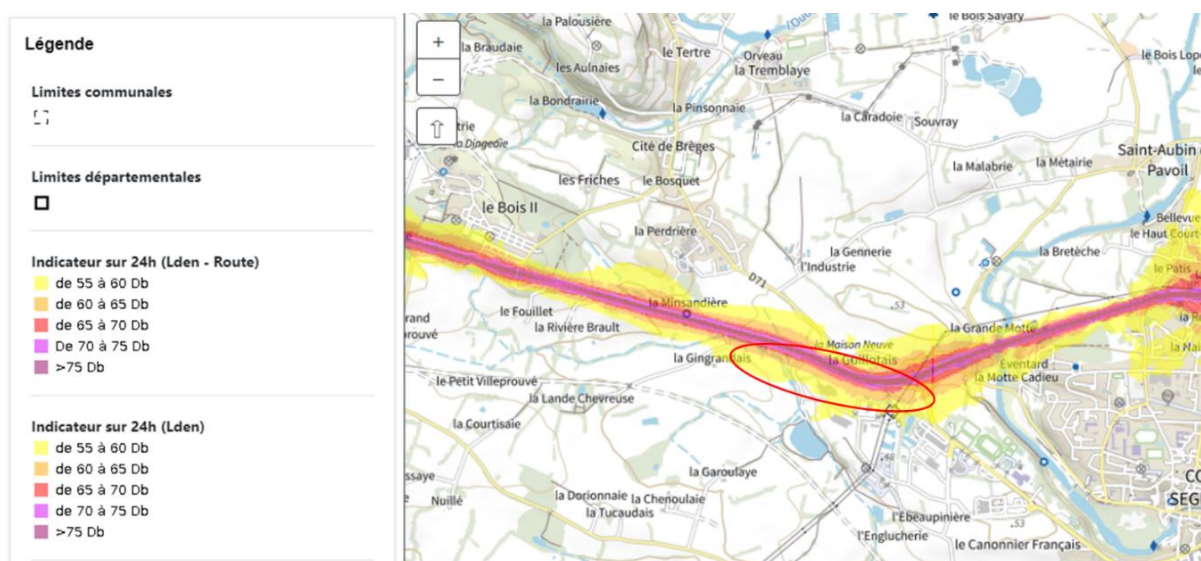
Risques

Plusieurs risques sont recensés sur la commune (données issues de www.georisques.gouv.fr), néanmoins, le site apparaît peu exposé aux risques. En effet, seul un risque moyen de retrait gonflement des argiles et un risque d'inondation de caves de fiabilité moyenne par remontée de nappes sont présents sur le site d'étude. Aucun autre risque naturel et technologique n'est identifié au sein du site. Toutefois, à proximité du secteur de projet se trouve un site BASIAS.

Nuisances

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Conformément à la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, la DDT 49 a mis en ligne une cartographie des bruits sur le département (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=bb321afa-7bac-4c80-ac5e-80c1f0a19a5c>). Ces cartes de bruit réalisées à partir des indicateurs Lden 24h et Lden nuit montrent que la RD 775 est considérée comme un axe bruyant. La RD 775 est également classée comme voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n°2016-099 du 9 décembre 2016.



Pour rappel, ce classement des infrastructures de transports terrestres défini dans l'article L.571-10 du Code de l'Environnement attribue une largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre d'une infrastructure en fonction des niveaux sonores de référence.

Dans ce contexte, les bâtiments situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 775, sont exposés au bruit des voies et sont donc soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

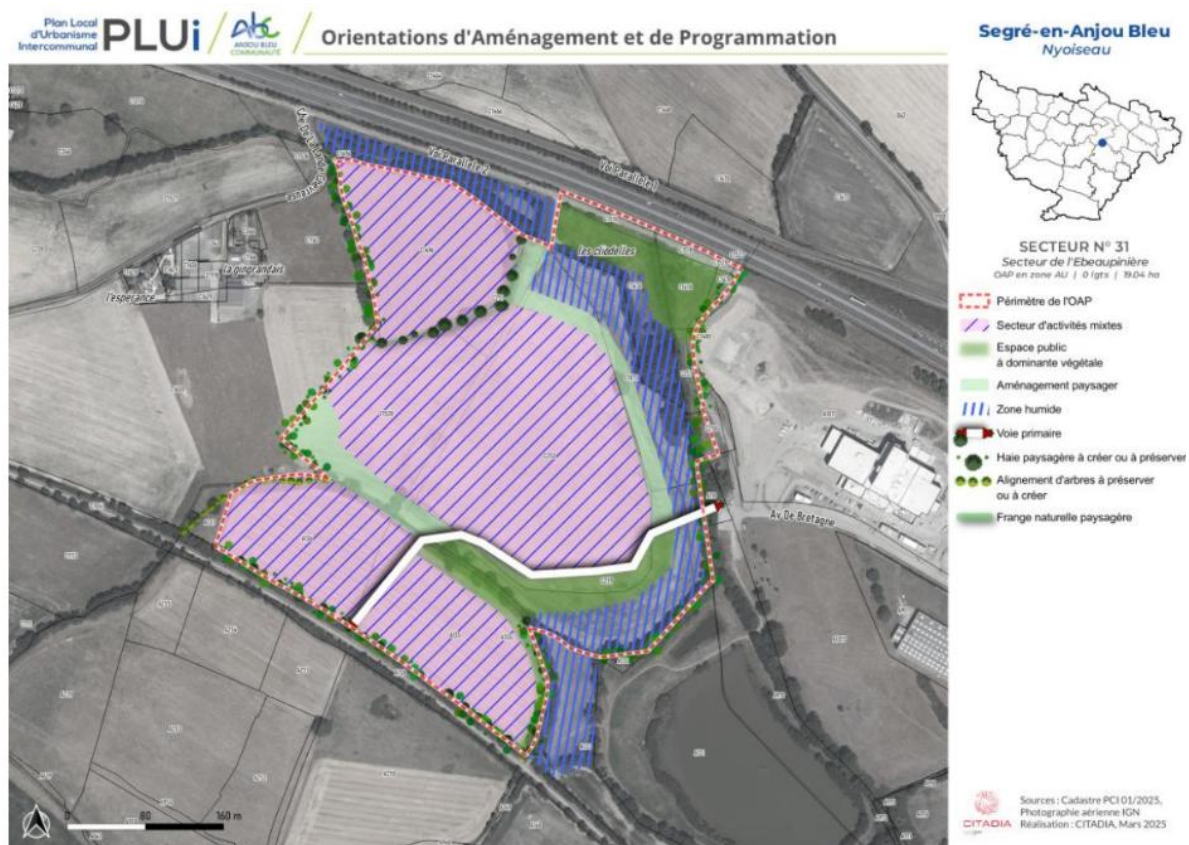
Présentation du projet

Vocation du site et choix des objectifs

Le site constitue une extension de la ZAE « Anjou Actiparc du Segréen » qui supporte une forte activité économique sur la commune de Segré-en-Anjou Bleu.

L'est du site, dans le cadre de la création de la ZAE (première tranche d'aménagement), avait fait l'objet de réflexions particulières conduisant notamment à retenir des dispositions particulières sur le plan de l'accessibilité, du verdissement, de la desserte... Les 5 critères avaient alors été étudiés (les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages). Ces derniers ont permis la diminution des marges de recul à 30 m de l'axe sur la partie de la ZAE située sur la commune déléguée de Sainte-Gemmes-d'Andigné (révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols en 2007 pur intégration de la dérogation dite « Loi Barnier » sur cette première tranche d'aménagement).

Aujourd'hui, le PLUi d'Anjou Bleu Communauté vient traduire dans une OAP l'extension ouest de ce projet sur la commune déléguée de Noyseau.

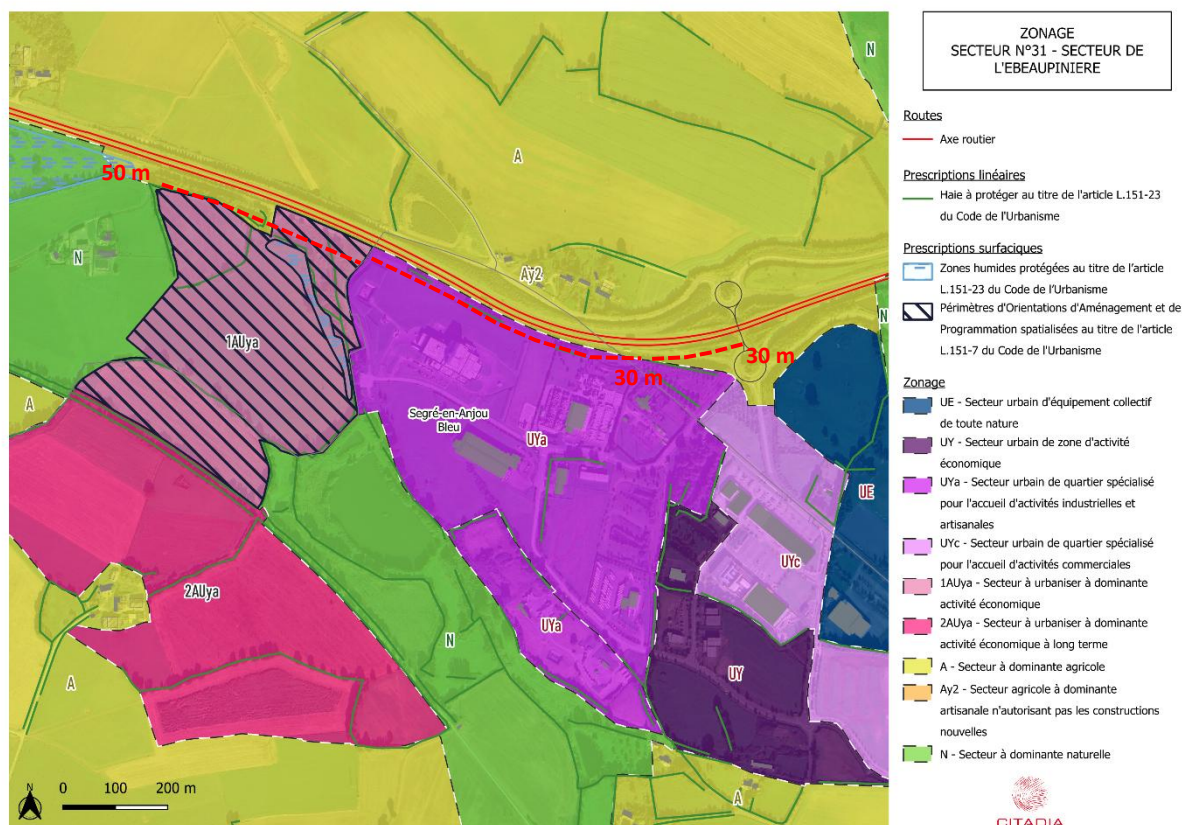
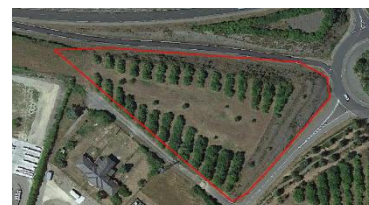


Sur les parcelles concernées, la marge de recul actuelle liée à la RD 775 est de 75 m. Cette marge implique une inconstructibilité sur une partie des parcelles concernées par le projet. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité sur 2 secteurs.

La première réduction concerne le secteur ouest avec une réduction de la marge de recul loi Barnier à **50 mètres** à partir de l'axe de la RD 775, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Le second concerne le secteur Est visant à retirer plusieurs parcelles correspondant à des délaissés routiers de la marge de recul loi Barnier. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à **30 mètres** à partir de l'axe de la RD 775 pour la mettre en cohérence avec le secteur central de la ZAE (tranche 1 de l'Anjou Actiparc), dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité

Le PLUi souhaite dans un contexte de ZAN réduire davantage ces marges de recul par rapport à l'axe routier afin d'optimiser au mieux l'espace disponible au sein des zones UYb et 1AUy2 et avoir la possibilité de densifier ces secteurs.

Au regard du diagnostic établi et pour répondre aux ambitions de la collectivité, il apparaît approprié pour le secteur ouest de réduire la marge d'inconstructibilité à 50 m et pour le secteur est de réduire la marge d'inconstructibilité à 30 m. Un traitement qualitatif de la zone sera cependant indispensable pour assurer la bonne insertion du projet dans le paysage de l'axe et pour prendre en compte les risques et nuisances qui lui sont liés.



Enjeux et préconisations pour le secteur ouest

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire d'assurer une bonne insertion paysagère du bâti dans le paysage notamment avec la position du site en entrée de ville. Il est également important de garantir une cohérence architecturale entre le bâti existant sur la ZAE et les futures constructions.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la cohérence architecturale entre le bâti existant et les nouvelles constructions en réglementant l'aspect extérieur des constructions. En effet, pour les façades, l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) sont interdits. Ce même règlement autorise le bardage en façade. Le règlement rappelle que d'une manière générale, les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure et doivent respecter des principes de simplicité, d'unité et d'harmonie.

Dans cette zone, les hauteurs et les emprises au sol ne sont pas réglementées. Il en va de même pour les toitures et les clôtures pour lesquelles le règlement est assez permissif. Toutefois, le règlement met en avant la possibilité d'un refus de permis en cas d'impact paysager et/ou architectural trop important.

Préconisations

- La zone est destinée à accueillir des activités artisanales et/ou industrielles.
- Une densité des activités économiques sera recherchée.
- Les emplacements de stationnement seront partagés pour limiter les surfaces utilisées.
- Dans un but d'insertion paysagère, les couleurs du bâti ainsi que sa forme et sa volumétrie seront sobres et discrètes. De plus, l'implantation et les volumes seront cohérents avec le bâti et le paysage environnant (hauteur notamment).
- A titre d'exemple, les bâtiments devront assurer une meilleure intégration dans leur environnement que ceux de l'entreprise Innov'ia, notamment au niveau des hauteurs.
- Les éléments techniques (aérations, tuyaux, etc.) seront être intégrés à la structure du bâtiment afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.
- L'implantation et les techniques architecturales bioclimatiques (isolation, etc.) sont encouragées.
- Les évolutions bâties seront être anticipées pour garantir un développement optimal de la zone d'activité, sans dégradation du paysage au sein duquel elle s'implante.
- Les façades principales orientées vers la RD 775 devront plus particulièrement constituer un ensemble harmonieux et sobre.

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de préserver voire d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de bourg notamment en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et en valorisant le patrimoine végétal existant et en le renforçant.

Prise en compte des enjeux

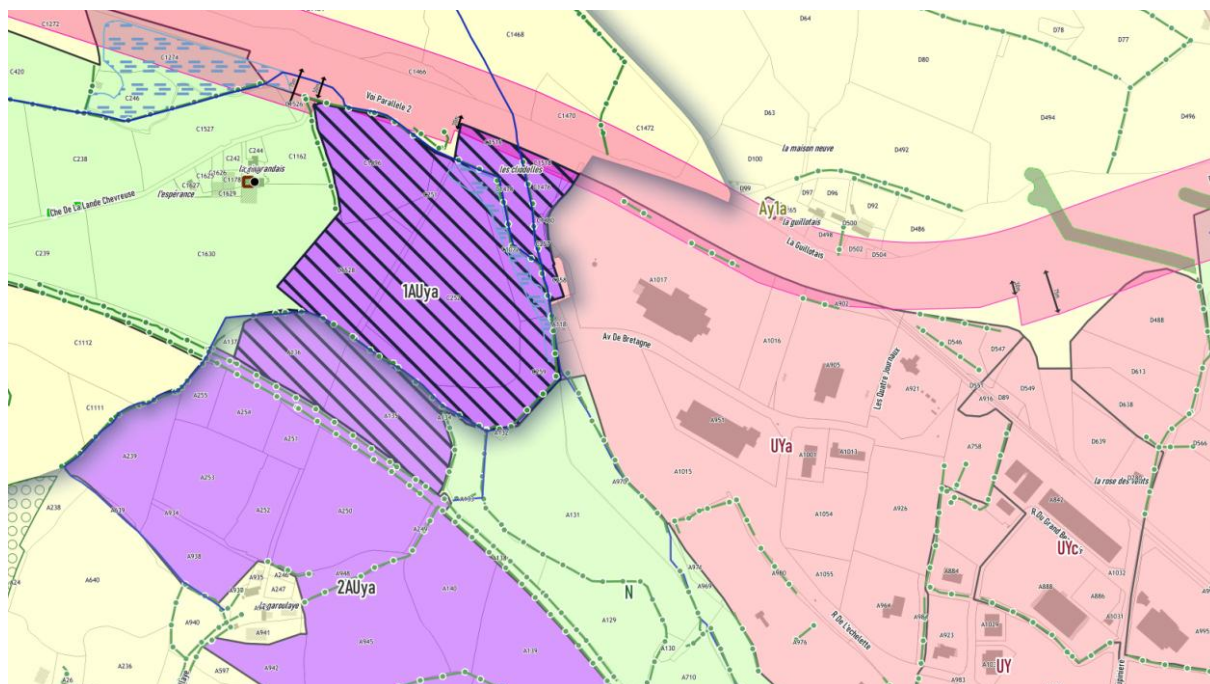
Le règlement écrit assure également la valorisation du patrimoine végétal et son renforcement en visant à limiter l'imperméabilisation. En effet, le règlement écrit impose que « les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives ». Il limite l'imperméabilisation des sols en recommandant l'utilisation de surfaces perméables favorisant ainsi la présence de la végétation.

Le schéma d'OAP assure également la préservation des milieux naturels d'intérêts existants en protégeant les haies à l'ouest, au sud et à l'est du site ainsi que les zones humides présentes au nord et à l'est.

Préconisations

- La zone humide présente sur le site sera préservée.
- Afin de préserver la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole mais aussi entre les axes routiers et la zone, une frange paysagère ceindra l'ensemble du secteur.

- Tout ou partie des éléments boisés existants (haie le long de la voie verte par exemple) seront protégés par prescription au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 (loi paysage). Les éléments déjà protégés au PLUi le resteront et seront conservés.



- Des arbres d'essences locales sur les espaces de pleine terre seront également plantés sur le site pour créer des îlots de fraîcheur. Les espèces invasives sont prosrites.
- Les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact et pourront être réalisés en matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et
préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de limiter l'exposition aux nuisances sonores des futurs occupants de la ZAE liées à la RD 775 mais également limiter les nuisances liées aux activités économiques au sein de la ZAE.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit vise à limiter l'exposition au nuisances sonores de la RD 775 et des activités économiques aussi bien des futurs occupants de la ZAE que des riverains en rappelant les obligations réglementaires dans les secteurs soumis au bruit.

Préconisations

- Les bâtiments seront conçus de manière à isoler au maximum du bruit de la RD 775.
- L'implantation des bâtiments sera réfléchi pour atténuer les nuisances sonores en cœur de zone.
- Un certain éloignement par rapport aux RD sera recherché afin de limiter au maximum les nuisances.

Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de sécuriser les accès au site aussi bien pour la voiture que pour les liaisons douces. Ces accès se font par les voiries existantes mais également avec la voie verte existante au sud du secteur de projet. Il est également nécessaire de sécuriser les mobilités au sein du site d'étude.

Prise en compte des enjeux

Par son emplacement, le site d'étude répond en partie à la prise en compte de la sécurité notamment grâce à l'accès aménagé Avenue de Bretagne (franchissement du ruisseau de l'Ebeaupinière à prévoir) et la présence d'une voie verte au sud du site le rendant aisément accessible en vélo.

Préconisations

- Le site sera accessible par la tranche 1 de l'Anjou Actiparc (avenue de Bretagne) dont la voirie est calibrée pour les flux de véhicules lourds.
- l'accès direct à la RD 775 est proscrit.
- Des accès à la zone d'activité seront créés directement depuis la voie verte au sud afin d'assurer la sécurité des cyclistes et piétons. Des aménagements adaptés seront mis en place au sein du secteur afin d'assurer cette même sécurité (trottoirs, voirie partagée, voies cyclables, emplacements vélo...) et d'assurer la continuité avec le reste de la zone, laissant une large place au piéton / vélo.



Exemple de traitement espace public au sein de la tranche 1 de l'AA du Segréen (carrefour avenue de Bretagne et rue de l'Echelette)

Enjeux et préconisations pour le secteur est

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire d'assurer une bonne insertion paysagère du bâti dans le paysage notamment avec la position du site en frange entre la RD 775 et le reste du tissu urbain. Il est également important de garantir une cohérence architecturale entre le bâti existant sur la ZAE et les futures constructions.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la cohérence architecturale entre le bâti existant et les nouvelles constructions en règlementant l'aspect extérieur des constructions. En effet, pour les façades, l'emploi

à nu de parements extérieurs destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) sont interdits. Ce même règlement autorise le bardage en façade. Le règlement rappelle que d'une manière générale, les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure et doivent respecter des principes de simplicité, d'unité et d'harmonie.

Dans cette zone, les hauteurs et les emprises au sol ne sont pas règlementées. Il en va de même pour les toitures et les clôtures pour lesquelles le règlement est assez permissif. Toutefois, le règlement met en avant la possibilité d'un refus de permis en cas d'impact paysager et/ou architectural trop important.

Préconisations

- La zone est destinée à accueillir des activités artisanales et/ou industrielles.
- Une densité des activités économiques sera recherchée.
- Les emplacements de stationnement seront partagés pour limiter les surfaces utilisées.
- Dans un but d'insertion paysagère, les couleurs du bâti ainsi que sa forme et sa volumétrie seront sobres et discrètes. De plus, l'implantation et les volumes seront cohérents avec le bâti et le paysage environnant.
- A titre d'exemple, les bâtiments devront assurer une meilleure intégration dans leur environnement que ceux de l'entreprise Innov'ia, notamment au niveau des hauteurs.
- Les éléments techniques (aérations, tuyaux, etc.) seront être intégrés à la structure du bâtiment afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.
- L'implantation et les techniques architecturales bioclimatiques (isolation, etc.) sont encouragées.
- Les évolutions bâties seront être anticipées pour garantir un développement optimal de la zone d'activité, sans dégradation du paysage au sein duquel elle s'implante.
- Les façades principales orientées vers la RD 775 devront plus particulièrement constituer un ensemble harmonieux et sobre.

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de préserver voire d'améliorer la qualité paysagère de la frange urbaine ayant un effet vitrine par rapport au reste de la ZAE notamment en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et en valorisant et en renforçant le patrimoine végétal existant.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la valorisation du patrimoine végétal et son renforcement en visant à limiter l'imperméabilisation. En effet, le règlement écrit impose que « les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives ». Il limite l'imperméabilisation des sols en recommandant l'utilisation de surfaces perméables favorisant ainsi la présence de la végétation.

Préconisations

- Le boisement implanté le long de la voie de sortie de la RD 775 sera conservé, a minima les alignements d'arbres bordant la RD 775.



- Tout ou partie de ces éléments boisés existants ainsi que les alignements d'arbres en bordure de RD 775 pourront être protégés par prescription au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 (loi paysage).
- Les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact et pourront être réalisés en matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de limiter l'exposition aux nuisances sonores des futurs occupants de la ZAE liées à la RD 775 mais également limiter les nuisances liées aux activités économiques au sein de la ZAE.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit vise à limiter l'exposition aux nuisances sonores de la RD 775 et des activités économiques aussi bien des futurs occupants de la ZAE que des riverains en rappelant les obligations réglementaires dans les secteurs soumis au bruit.

Préconisations

- Les bâtiments seront conçus de manière à isoler au maximum du bruit de la RD 775.
- L'implantation des bâtiments sera réfléchie pour atténuer les nuisances sonores.

Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de sécuriser les accès au site aussi bien pour la voiture que pour les liaisons douces. Ces accès se font uniquement à partir de l'Avenue de Bretagne. Il est également nécessaire de sécuriser les mobilités au sein du site d'étude.

Prise en compte des enjeux

Par son emplacement, le site d'étude répond à la prise en compte de la sécurité notamment grâce aux aménagements existants autour de l'avenue de Bretagne. Le site ne nécessite pas la création de nouvelles voiries. Il est accessible depuis l'avenue de Bretagne étant une double voie bordée de trottoirs assurant la sécurité pour les piétons. Cette avenue permet un accès facile à la RD 775 grâce aux deux carrefours à sens giratoire existants (échangeur double permettant l'accès depuis Angers et Rennes et les sorties vers Angers et Rennes).

Préconisations

- Le site de projet sera accessible via l'Avenue de Bretagne où la vitesse est réduite par rapport à la RD qui supporte une circulation à grande vitesse.
- Des aménagements adaptés seront mis en place au sein du secteur afin d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes (trottoirs, voirie partagée, voies cyclables, emplacements vélo...). Plus spécifiquement, un aménagement sera réalisé afin d'ouvrir l'Anjou Actiparc sur la voie verte. La liaison vélo Anjou Actiparc / voie verte sera facilitée par rapport à la situation existante (accès depuis la route de la Touche Bureau (= route de la déchetterie) inadaptée et dangereuse).

Secteur de projet n°4 – ZAE d'Etriché

Etat des lieux du site de projet

Site d'étude

Les parcelles concernées par le site d'étude se trouvent au sein de la ZI d'Etriché sur la commune déléguée de Segré.



Analyse paysagère et contexte environnemental

Topographie

Le site d'étude se trouve au sein de l'agglomération de Segré, dans la vallée de l'Oudon sur un espace de plaine. Au sein du site d'étude la topographie est faible avec une légère pente en moyenne de 3 à 4% en direction de l'est. Le site est aligné à la RD 775.



Pédologie

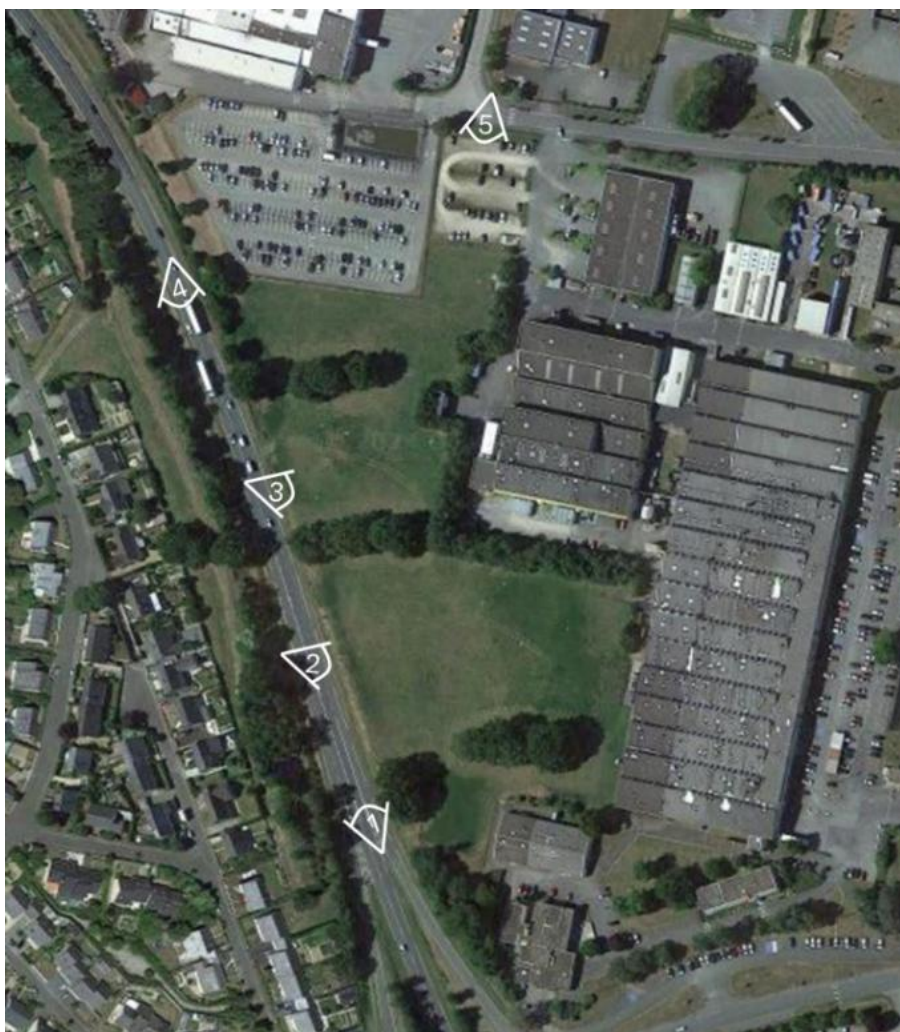
Etant en espace urbain, la nature du sol au niveau du site n'est pas connue.

Occupation des sols et paysage

Au sein du site d'étude, on retrouve des prairies urbaines entretenues, des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés. Ce site est entretenu par l'entreprise qui en est propriétaire (HUTCHINSON, groupe TOTAL Energies).

D'un point de vue paysager, le site présente des vues vers la ZI d'Etriché et vers le talus arboré séparant le reste de l'agglomération de Segré de la RD 775. Une covisibilité importante existe entre la RD 775 et le site d'étude. Des haies et des alignements d'arbres permettent de dissimuler une partie du site. Immédiatement au Nord, se trouve le parking de l'entreprise La Toque Angevine (groupe LDCV) récemment équipé d'ombrières photovoltaïques.

Le site est bordé par l'un des rares segments de la RD775 en 2*1 voies (limitation de la vitesse à 70 km / h) considérant la difficulté de contournement de l'agglomération de Segré d'une part mais également les investissements importants que nécessiterait le doublement du viaduc de Segré (franchissement de l'Oudon).







Milieu naturel

Natura 2000

Un seul site Natura 2000 se trouve à environ 13 km du secteur de projet. Il s'agit de la ZSC des « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ».

ZNIEFF

Le site d'étude se trouve à environ 4 km des ZNIEFF les plus proches. Il s'agit de la ZNIEFF de type I Ruisseau de Misengrain et ses étangs (520220057) et des ZNIEFF de type II Bocage et verger du Segréen (520220046) et Ruisseau de Misengrain et ses étangs (520220045).

Trame Verte et bleue

Le site de projet n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue du PLUi. Les différents éléments que l'on retrouve au sein du site comme les haies et les alignements d'arbres contribuent à la présence d'une trame verte locale support de biodiversité.



Risques et Nuisances

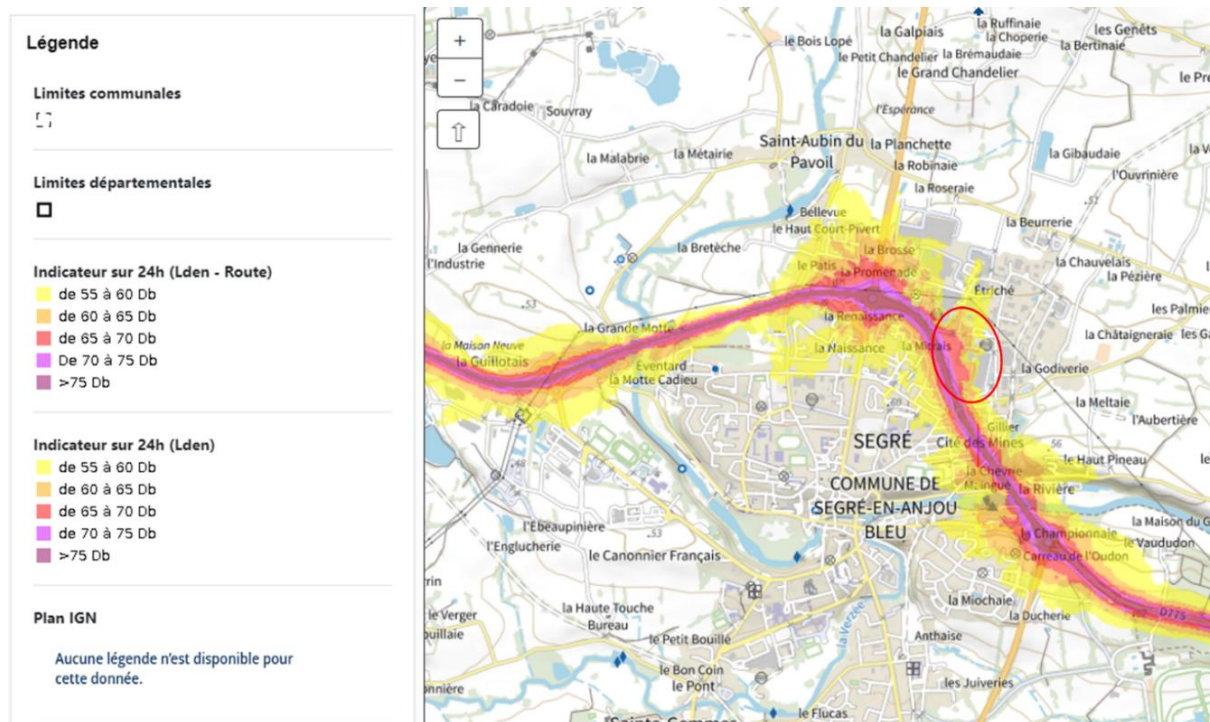
Risques

Plusieurs risques sont recensés sur la commune (données issues de www.georisques.gouv.fr), néanmoins, le site apparaît peu exposé aux risques. En effet, seul un risque moyen de retrait gonflement des argiles est présent sur le site d'étude. Aucun autre risque naturel et technologique n'est identifié au sein du site. Toutefois, à proximité du secteur de projet se trouvent deux ICPE et deux sites BASIAS.

Nuisances

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Conformément à la directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, la DDT 49 a mis en ligne une cartographie des bruits sur le département (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=bb321afa-7bac-4c80-ac5e-80c1f0a19a5c>). Ces cartes de bruit réalisées à partir des indicateurs Lden 24h et Lden nuit montrent que la RD 775 est considérée comme un axe bruyant. La RD 775 est également classée comme voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n°2016-099 du 9 décembre 2016.



Pour rappel, ce classement des infrastructures de transports terrestres défini dans l'article L.571-10 du Code de l'Environnement attribue une largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre d'une infrastructure en fonction des niveaux sonores de référence.

Dans ce contexte, les bâtiments situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD 775, sont exposés au bruit des voies et sont donc soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

Présentation du projet

Vocation du site et choix des objectifs

Les parcelles concernées se trouvent au cœur d'une zone industrielle dense (principale zone d'activités du segréen (environ 3 000 emplois)). Au vu de leur emplacement, ces mêmes parcelles ont pour vocation, à terme, de supporter une densification des activités industrielles ou artisanales.

Sur les parcelles concernées par la dérogation, la marge de recul actuelle liée à la RD 775 est de 75 m. Cette marge implique une inconstructibilité sur une partie des parcelles concernées par le projet. Une étude dérogatoire a été réalisée lors de la création de la zone d'Etriché, au Nord des parcelles concernées par la présente étude. La présente dérogation propose de réduire cette marge d'inconstructibilité à **25 mètres** à partir de l'axe de la RD 775, dans la mesure où le projet justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages et ce, dans un souci de cohérence avec les aménagements réalisés immédiatement au Nord et au Sud de la zone objet de la présente étude.

Pertinence d'une exception au principe d'inconstructibilité

Le PLUi souhaite dans un contexte de ZAN réduire davantage cette marge de recul par rapport à l'axe afin d'optimiser au mieux l'espace disponible au sein des zones UYb et avoir la possibilité de densifier ces secteurs. Il convient de souligner que, compte tenu de la proximité d'habitations (de l'autre côté de la RD 775) et malgré les aménagements réalisés par le Département de Maine-et-Loire (merlons notamment), le PLUi définit un zonage économique dit « non nuisant » (UYb) sur ce secteur de la zone industrielle d'Etriché. Au regard du diagnostic établi, des marges de recul à proximité et pour répondre aux ambitions de la collectivité, il apparaît approprié de réduire la marge d'inconstructibilité à **25 mètres**. Un traitement qualitatif de la zone sera cependant indispensable pour assurer la bonne

insertion du projet dans le paysage de l'axe et pour prendre en compte les risques et nuisances qui lui sont liés.

Enjeux et préconisations



Etude justifiant de la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire d'assurer une bonne insertion paysagère du bâti dans le paysage notamment avec la position du site en frange entre la RD 775 et le reste du tissu urbain. Il est également important de garantir une cohérence architecturale entre le bâti existant sur la ZAE et les futures constructions.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la cohérence architecturale entre le bâti existant et les nouvelles constructions en réglementant l'aspect extérieur des constructions. En effet, pour les façades, l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) sont interdits. Ce même règlement autorise le bardage en façade. Le règlement rappelle que d'une manière générale, les projets de constructions doivent s'insérer dans le contexte urbain qui les entoure et doivent respecter des principes de simplicité, d'unité et d'harmonie.

Dans cette zone, les hauteurs et les emprises au sol ne sont pas règlementées. Il en va de même pour les toitures et les clôtures pour lesquelles le règlement est assez permissif. Toutefois, le règlement met en avant la possibilité d'un refus de permis en cas d'impact paysager et/ou architectural trop important.

Les constructions artisanales et industrielles nuisantes sont interdites.

Préconisations

- La zone sera uniquement destinée à accueillir des activités artisanales et/ou industrielles non nuisantes (bruit, odeur, circulations nocturnes...).
- Une densité des activités économiques sera recherchée.
- Les emplacements de stationnement seront partagés pour limiter les surfaces utilisées.
- Dans un but d'insertion paysagère, les couleurs du bâti ainsi que sa forme et sa volumétrie seront sobres et discrètes. De plus, l'implantation et les volumes seront cohérents avec le bâti et le paysage environnant.
- Les éléments techniques (aérations, tuyaux, etc.) seront être intégrés à la structure du bâtiment afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.
- L'implantation et les techniques architecturales bioclimatiques (isolation, etc.) sont encouragées.
- Les évolutions bâties seront être anticipées pour garantir un développement optimal de la zone d'activité, sans dégradation du paysage au sein duquel elle s'implante.
- Les façades principales orientées vers la RD 775 devront plus particulièrement constituer un ensemble harmonieux et sobre.
- Les bâtiments devront être de taille modérée pour s'insérer dans le paysage et le bâti environnant.

Etude justifiant de la prise en compte de la qualité paysagère et environnementale et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de préserver voire d'améliorer la qualité paysagère de la frange urbaine ayant un effet vitrine par rapport au reste de la ZAE notamment en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et en valorisant et en renforçant le patrimoine végétal existant.

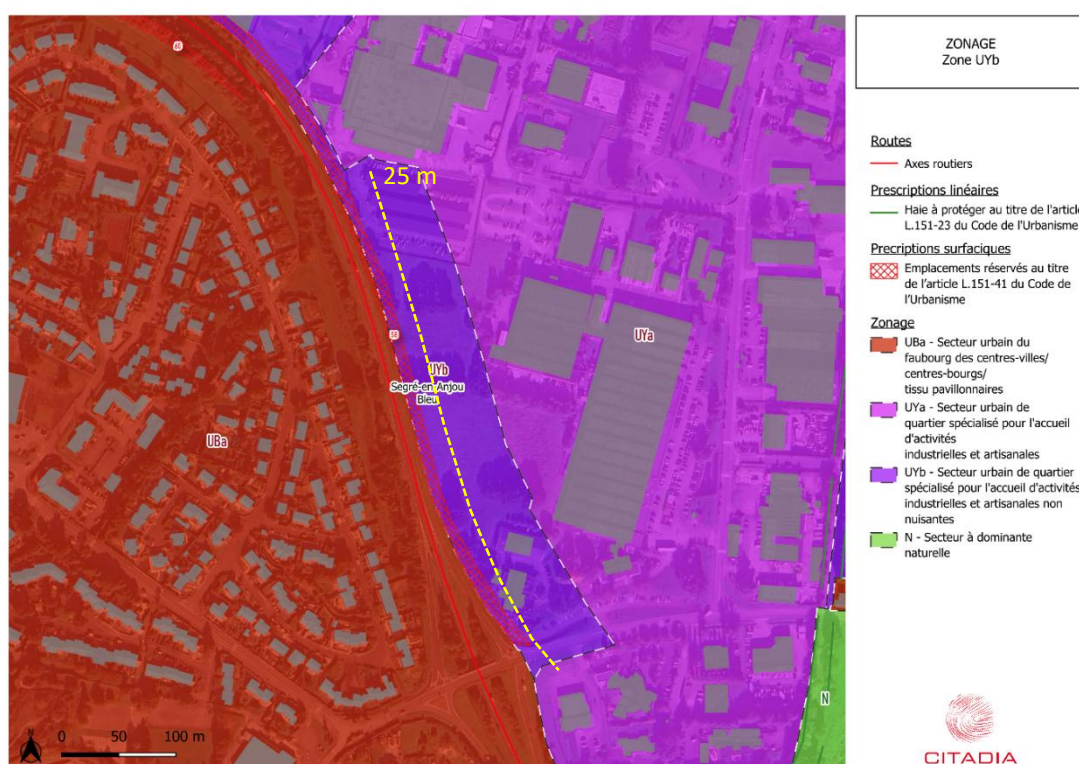
Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit assure la valorisation du patrimoine végétal et son renforcement en visant à limiter l'imperméabilisation. En effet, le règlement écrit impose que « les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives ». Il limite l'imperméabilisation des sols en recommandant l'utilisation de surfaces perméables favorisant ainsi la présence de la végétation.

Préconisations

- L'aménagement paysager sera renforcé le long de la RD 775 pour une insertion paysagère optimale. La création d'un écran végétal entre la RD 775 et la zone industrielle sera recherché.

- Les alignements d'arbres présents sur le secteur seront maintenus en l'état. Ils pourront être complétés par des arbres d'essences locales afin de renforcer l'insertion paysagère. Les espèces invasives sont proscrites.
- Les espaces de stationnement seront végétalisés pour réduire leur impact et pourront être réalisés en matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées...) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Tout ou partie des éléments boisés existants pourront être protégés par prescription au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 (loi paysage).
- Afin d'assurer l'insertion paysagère de la zone d'activité, les façades de la zone donnant sur la RD 775 devront être de bonne qualité. Il conviendra notamment d'éviter les sites de stockage ainsi que les parkings le long de cette route.



Etude justifiant de la prise en compte des nuisances et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de limiter l'exposition aux nuisances sonores des futurs occupants de la ZAE liées à la RD 775 mais également limiter les nuisances liées aux activités économiques au sein de la ZAE.

Prise en compte des enjeux

Le règlement écrit vise à limiter l'exposition aux nuisances sonores de la RD 775 et des activités économiques aussi bien des futurs occupants de la ZAE que des riverains en rappelant les obligations réglementaires dans les secteurs soumis au bruit.

Préconisations

- Les bâtiments seront conçus de manière à isoler au maximum du bruit de la RD 775.

- Les activités futures seront tournées vers l'intérieur de la zone industrielle pour réduire les nuisances envers les riverains à proximité.
- Des haies et/ou alignements d'arbres seront plantés en bordure ouest du site pour limiter les nuisances sonores liées aux activités économiques de la ZAE.

Etude justifiant de la prise en compte de la sécurité et préconisations

Enjeux

Il est nécessaire de sécuriser les accès au site aussi bien pour la voiture que pour les liaisons douces. Il est également nécessaire de sécuriser les mobilités au sein du site d'études.

Prise en compte des enjeux

Par son emplacement, le site d'étude répond à la prise en compte de la sécurité routière notamment grâce aux aménagements existants. En effet, le site d'étude prend place au sein de l'agglomération de Segré étant aménagé aussi bien pour les véhicules motorisés que pour les mobilités douces. Il est connecté à la RD 775 par d'un côté un carrefour à sens giratoire et de l'autre côté par des voies de sortie et d'insertions. Si le franchissement de la RD775 demeure problématique (que ce soit au niveau du giratoire de la route de Château-Gontier ou du pont de la route d'Aviré), des liaisons peuvent facilement être réalisées avec la voie verte, elle-même connectée au centre-ville. Par ailleurs, la Région et Anjou Bleu Communauté expérimenteront à la rentrée 2025 un arrêt de bus ligne régulière 401 au cœurs de la ZI d'Etriché (parking poids lourds existants à proximité immédiate du site objet de la présente étude) et ce, afin de favoriser et faciliter le recours aux mobilités alternatives.

Préconisations

- L'accès direct à la RD 775 est proscrit.
- Le site de projet sera accessible via des voiries secondaires où la vitesse est réduite (rue Robert Schuman par exemple).
- La voie verte desservant déjà la zone d'activité, des aménagements adaptés seront mis en place sur le site de projet afin d'assurer la sécurité des piétons et cyclistes (voirie partagée, voies cyclables, emplacements vélo...) à travers une continuité d'aménagements.
- Les accès vers le parking poids lourds (arrêt bus ligne régulière ligne 401) sont aisés.



*Traitement espace public rue Jean Monnet au niveau de l'accès au site objet de la présente étude :
une continuité piétonne / cycliste à conserver*